



TAGESORDNUNG

8. Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

Sitzungstermin:	Dienstag, 25.11.2025, 17:30 Uhr
Ort, Raum:	Rathaussaal Rathaus Ribnitz, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten

Öffentlicher Teil

- 1| Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2| Feststellung der Tagesordnung
- 3| Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 23.09.2025 mit Protokollkontrolle
- 4| Haushaltsplanung 2026 – Maßnahmenliste
- 5| Beschluss des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten **RDG/BV/BA-25/169**
- 6| Aufstellungsbeschluss über die V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten (Sonderbauflächen Ferien- und Freizeitpark Halbinsel Pütnitz) **RDG/BV/BA-25/168**
- 7| Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet West I“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB **RDG/BV/BA-25/157/02**
- 8| Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Mischgebiet Lessingstraße" **RDG/BV/BA-25/164**
- 9| Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB **RDG/BV/BA-24/780/02**
- 10| Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB **RDG/BV/BA-24/773/02**

- 11| Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung nördlich des Ahornweges“, OT Klockenhagen **RDG/BV/BA-25/166**
- 12| Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“, im Verfahren nach § 13 a BauGB **RDG/BV/BA-23/688/01**
- 13| Anfragen/Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 14| Veräußerung von Liegenschaften **RDG/BV/BA-25/172**
- 15| Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme auf einer kommunalen Fläche **RDG/BV/BA-25/173**
- 16| Auskünfte/Mitteilungen
- 17| Schließung der Sitzung

Neues Lernen braucht neue (Denk-) Räume!



Bauliche Maßnahmen und Entwicklung eines Schulcampus

- Die Gebäude können auf Grund ihrer Historie den pädagogischen Anforderungen der Schulgemeinschaften nicht gerecht werden
- Räumliche Mängel und fehlender Raum
- Fehlende Barrierefreiheit
- Rechtsanspruch und wachsende Nachfrage nach Ganztagschulplätzen sowie einem warmen Mittagessen
- Keine innenliegenden Sanitäreinrichtungen an der Löwenzahnschule
- Kaum Versammlungsmöglichkeiten für die Schulgemeinschaften innerhalb der Gebäude



Entwicklung eines Schulcampus für die Bildungsgemeinschaft in Ribnitz-Damgarten

- Alle Kinder und Jugendlichen sollen sich **beheimatet** fühlen und Schule nicht nur als Lern-, sondern auch als Lebensraum wahrnehmen
- Zukunftsfähige und zeitgemäße Pädagogik mit ganzheitlichem Raumkonzept
- Erfüllung des **Ganztagesanspruchs**
- Zusammenarbeit auf Augenhöhe zwischen Unterricht und Betreuung
- Schaffen von **Synergien** und Orten der **Gemeinschaft**, unterstützt durch den **Schulcampus**
- Gelingende **Bildungsbiografien** von der Einschulung bis zum Schulabschluss

Das einzige System, das als sozialer Marktplatz bleibt, ist die Schule!

Schule spürt die erhöhte Spannung durch die unterschiedlichen Milieus und Lebensentwürfe und sucht pädagogische Antworten auf die unterschiedlichen Erziehungsstile.

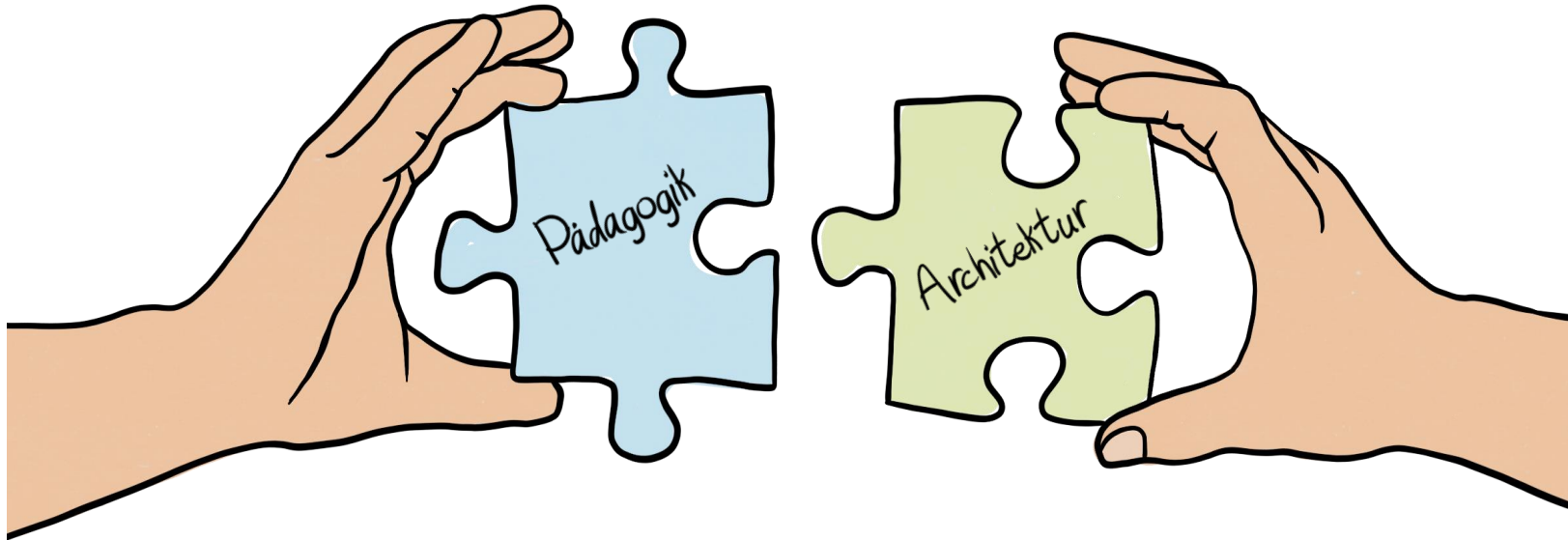
Wie wollen wir darauf
reagieren?

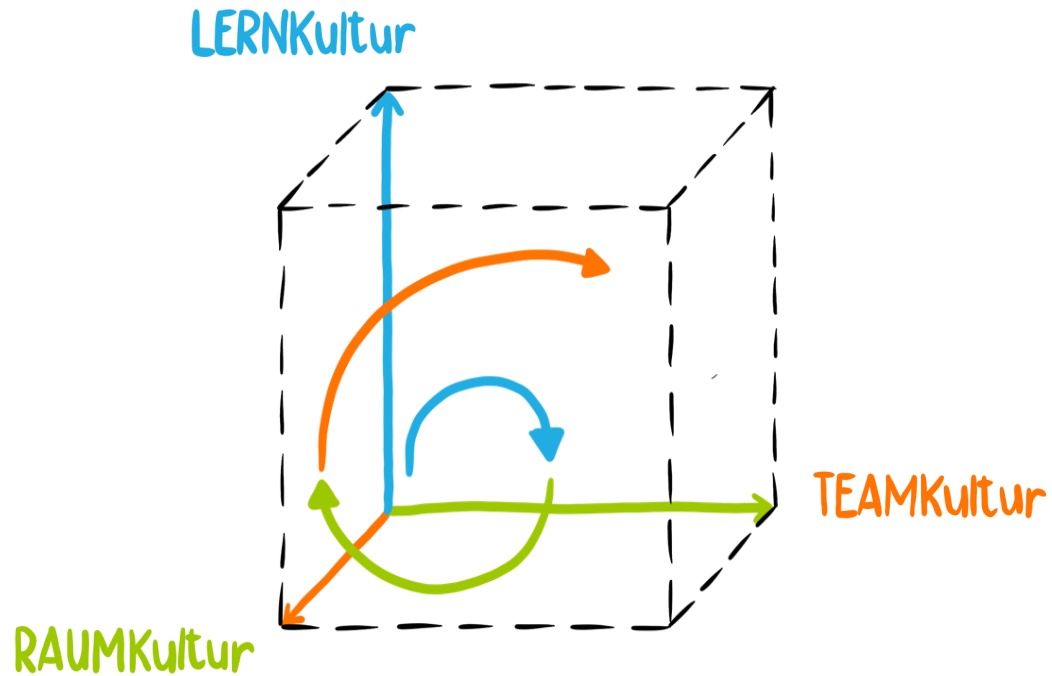
Wollen wir der
soziale Marktplatz sein?

Wollen wir **Soziales Lernen** und
Community Building fördern?

oder ...

Konzentrieren wir uns auf ein
bestimmtes Milieu/Klientel
(Zuzug von Familien aus der Stadt,
Elterndruck bzgl. Übertritt
auf das Gymnasium, ...)





"Stell dir vor,
es ist Schule und
jeder will hin."



"Quadratmeter
sind NICHT das
Maß aller Dinge."



"Zusammen-
gewürfelter Haufen
oder echtes Team?"



"Quadratmeter
sind NICHT das
Maß aller Dinge."

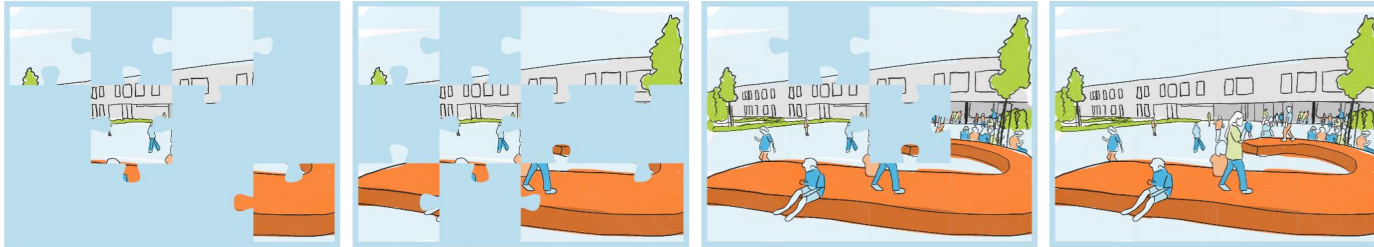
Es gibt kein Rezept für Schulentwicklung

Welche
SCHULE
brauchen die ...

... Schüler:innen
damit sie gut lernen
können?

... Lehrkräfte &
Betreuungskräfte
damit sie Lern- und
Entwicklungsprozesse
gut begleiten können?

„Wie wollen **WIR** künftig zusammenarbeiten?
Und wie können uns dabei die Gebäude, die Ausstattung
und ein gemeinsames Leitbild unterstützen?“





Schulgemeinschaft

Funktionen benennen, die für die Umsetzung und das Gelingen des pädagogischen Konzepts aus Vorgaben der Lehrpläne und Leitbild der Schule nötig sind



Schulträger

Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere Flächenvorgaben, Einhaltung des Budgets und schulübergreifende Verantwortung



Planer

Umsetzung der Bedarfe, architektonische Gestaltung, Einhaltung der Bauvorschriften

Impulsvortrag
17.12.2024

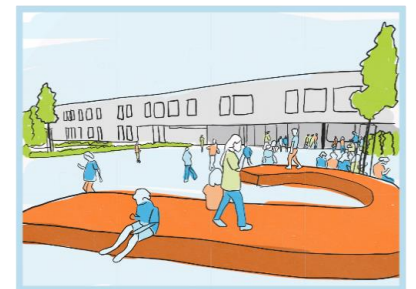
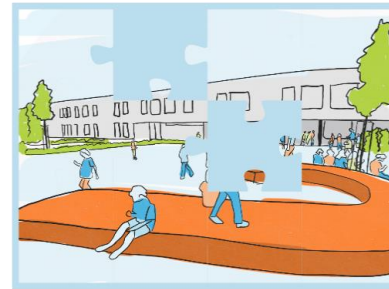
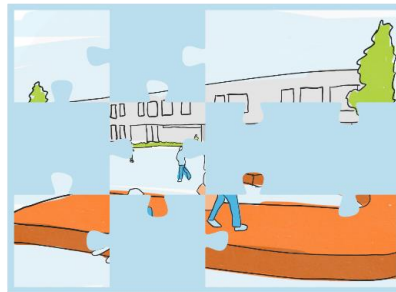
1. Workshop
18.12.2024

2. Workshop
08.01.2025

3. Workshop
24.02.2025

4. Workshop
25.02.2025

Erstellung des fiktiven Raumprogramms



Synergie-Workshop I
05.05.2025

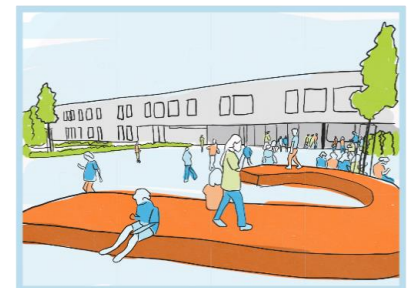
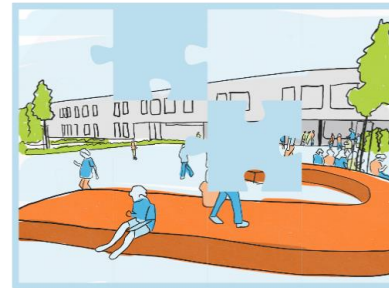
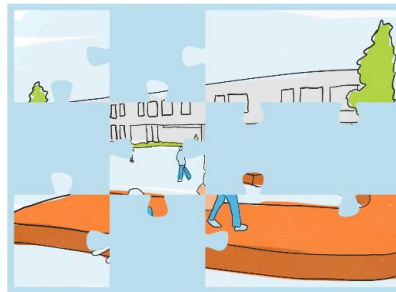
Abstimmungen
06.05.2025

Synchronisation der
Prozessergebnisse
26. & 27.05.2025

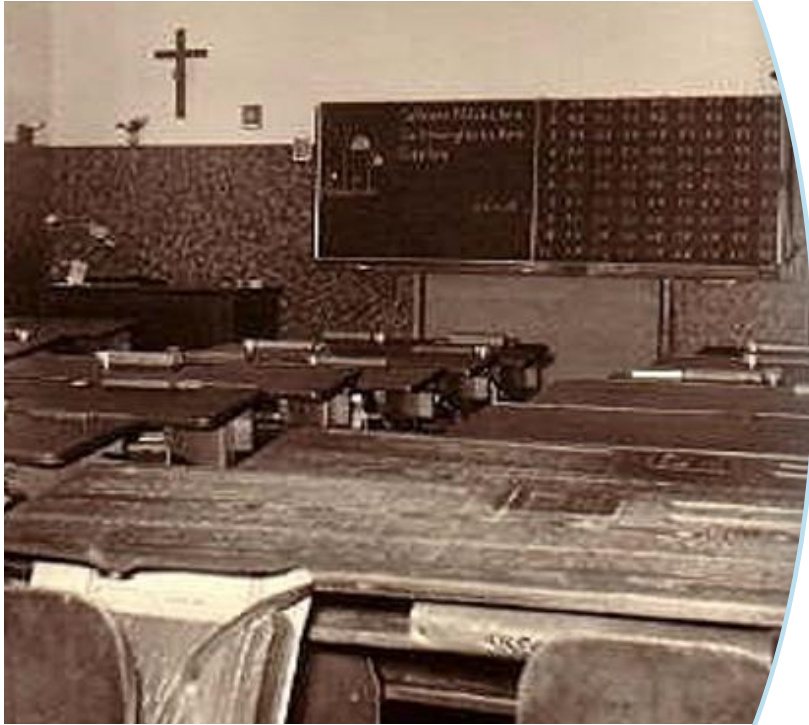
Arbeitssitzung zur
funktionalen
Machbarkeitsstudie
04.09.2025

Vorstellung der
pädagogischen
Bedarfsermittlung und
der funktionalen
Machbarkeitsstudie
23.09.2025

Erstellung des fiktiven Raumprogramms







Was
passiert im
**Klassen
zimmer?**



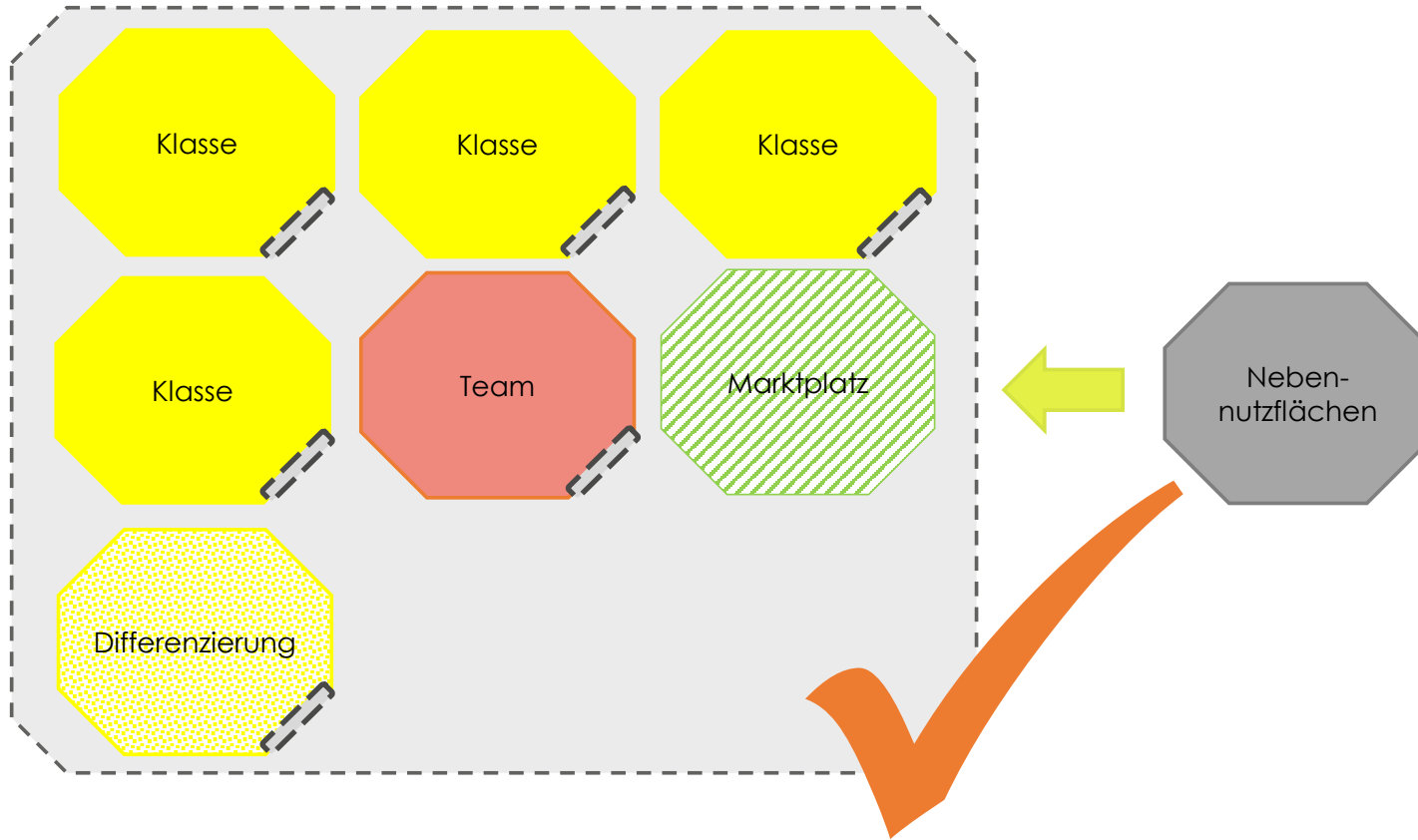


Vom Lernen im Gleichschritt ...

... zur Befähigung zu
Selbstständigkeit, Eigenorganisation
und Verantwortungsübernahme



Struktur der „neuen Schule“ – Lernwohnung (Unterrichtsbereich)



Fachbereich

Gemeinschafts-
bereich (Herz der
Schule)

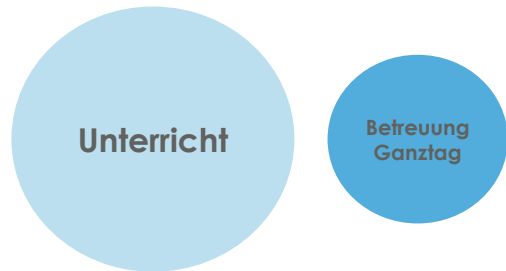
Verwaltungs- und
Teambereich

Betreuung

Außenbereich

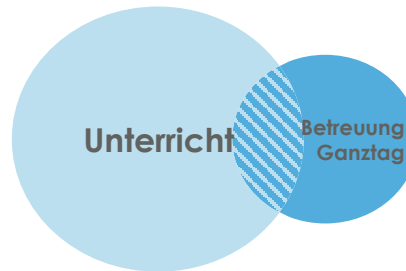
Variante 1

Unterricht &
Betreuung/Ganztag
als getrennte Einrichtungen



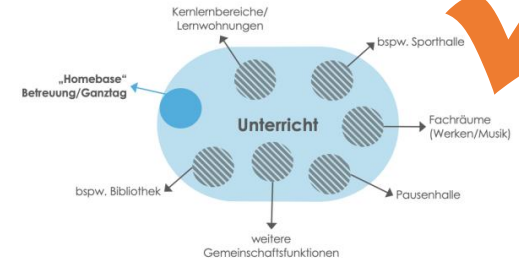
Variante 2

Unterricht &
Betreuung/Ganztag
als eigene Einrichtungen,
aber gemeinsame Nutzung
einiger Funktionen

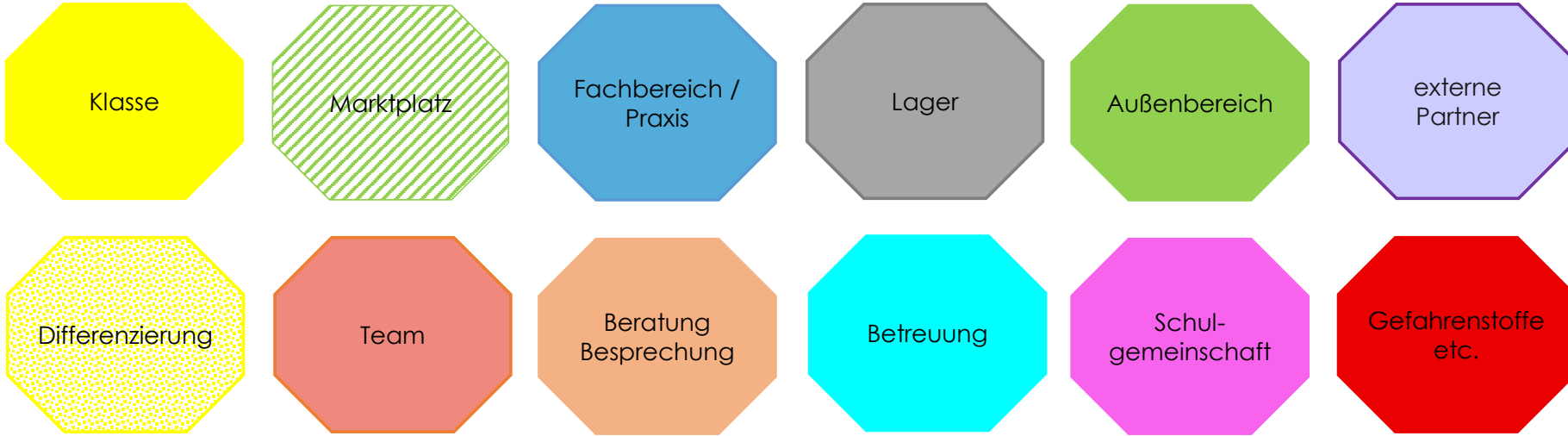


Variante 3

Betreuung/Ganztag
in enger Verbindung mit
dem Unterricht



Legende



Sichtverbindung, zum gemeinsamen Bereich (bspw. Marktplatz) hin



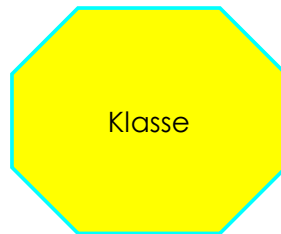
direkte, bei Bedarf zu öffnende Verbindung zwischen zwei Räumen



direkter Zugang zwischen zwei Bereichen (zwingend)



inhaltliche Verbindung zu anderen Räumen / Clustern

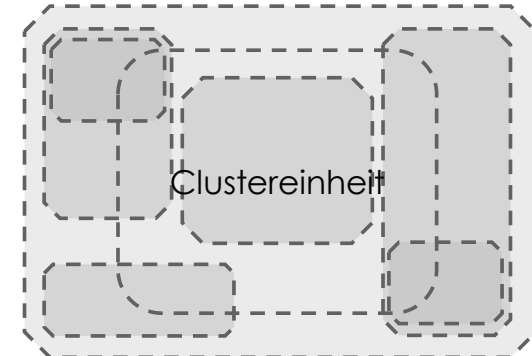


Klasse

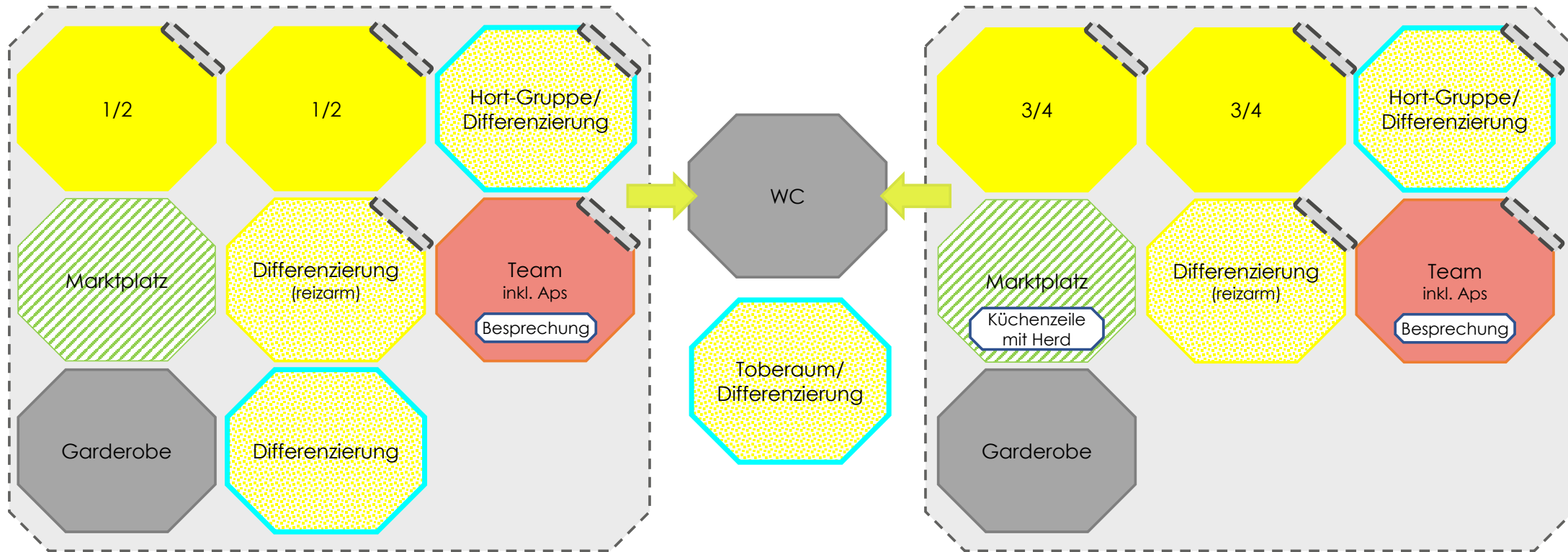
Farbige Rahmung: Raum mit synergetischer Nutzung, hier Unterricht und Betreuung

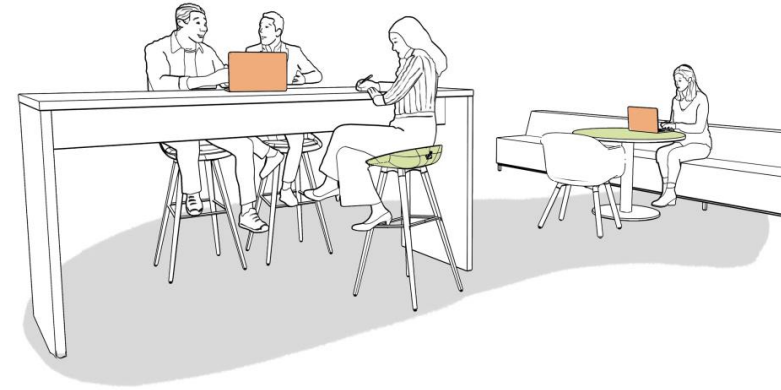
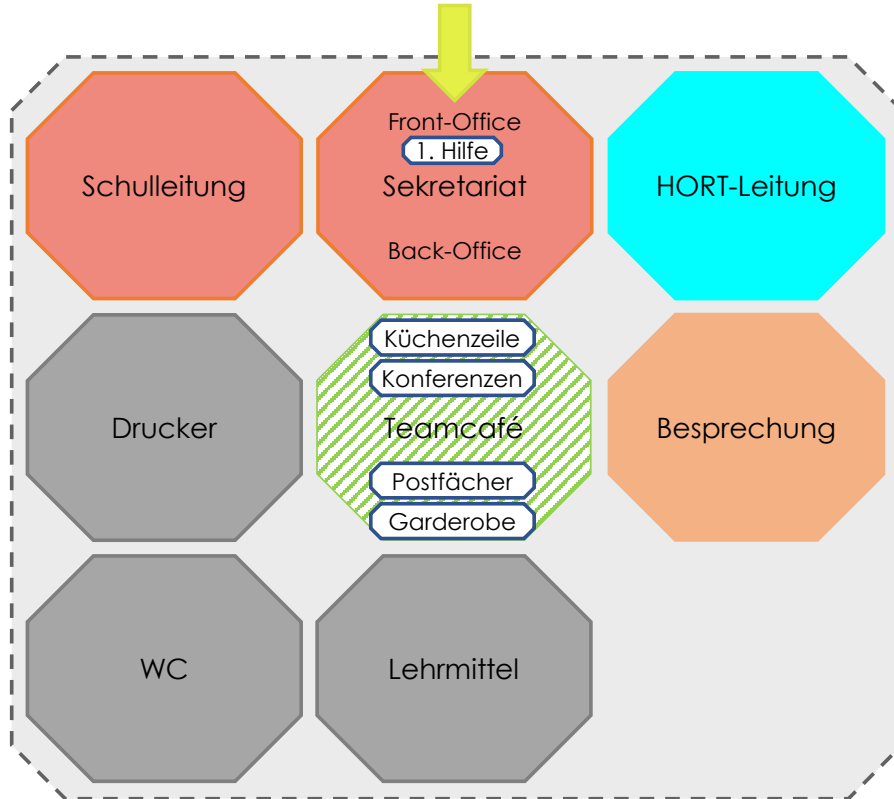


Funktion

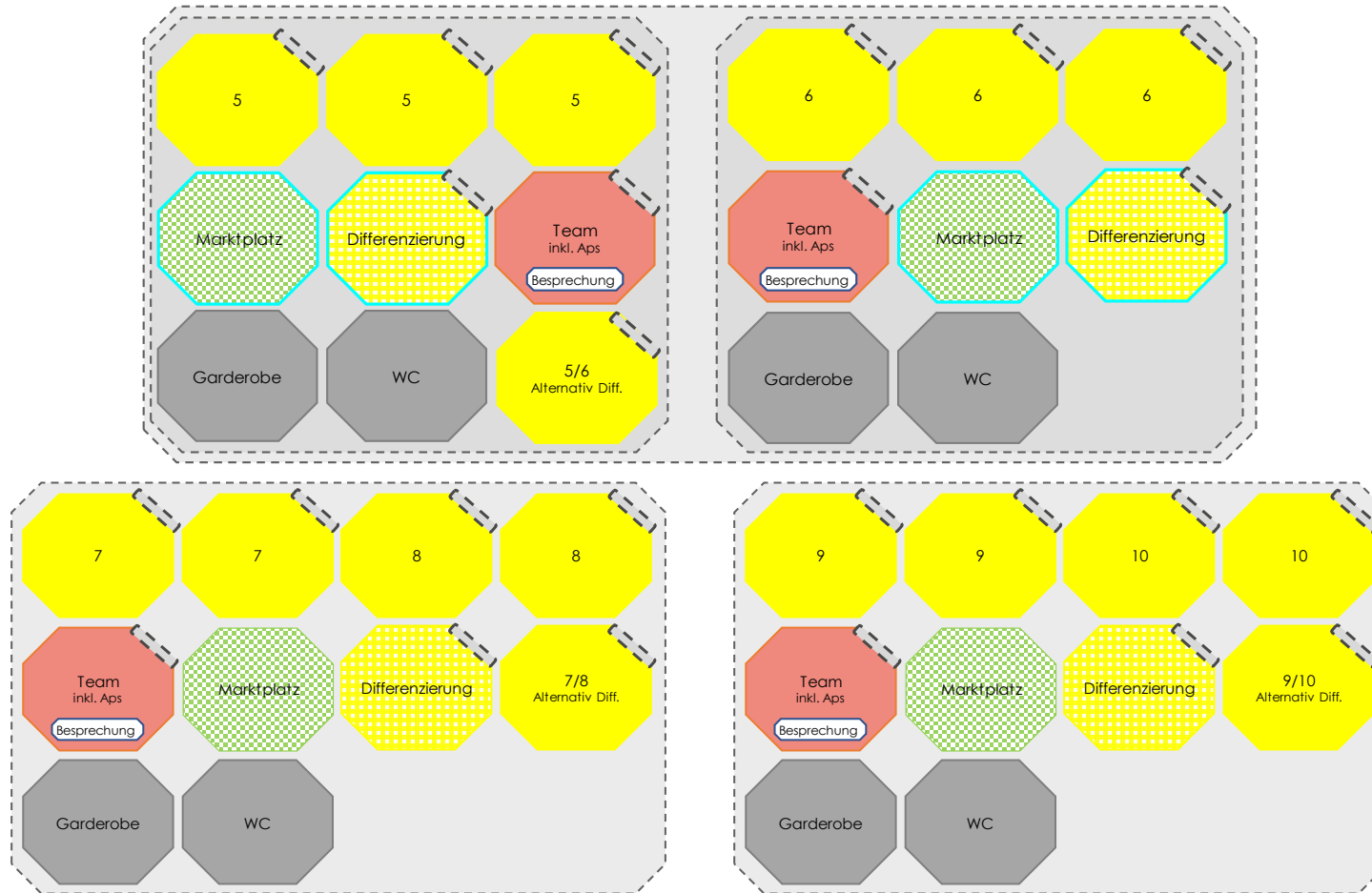


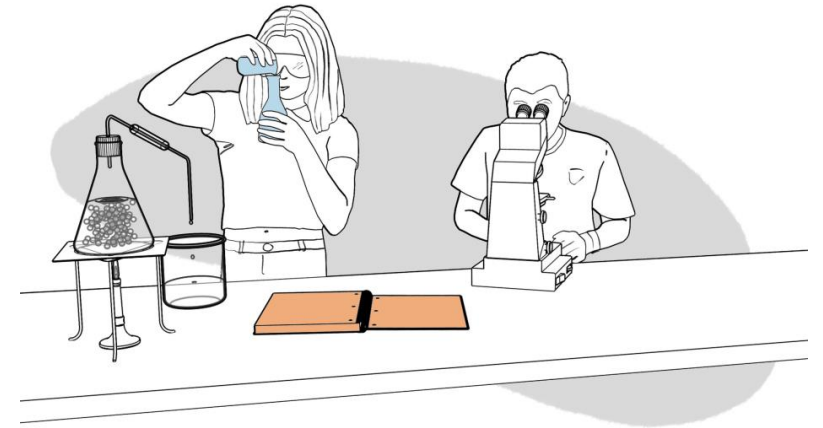
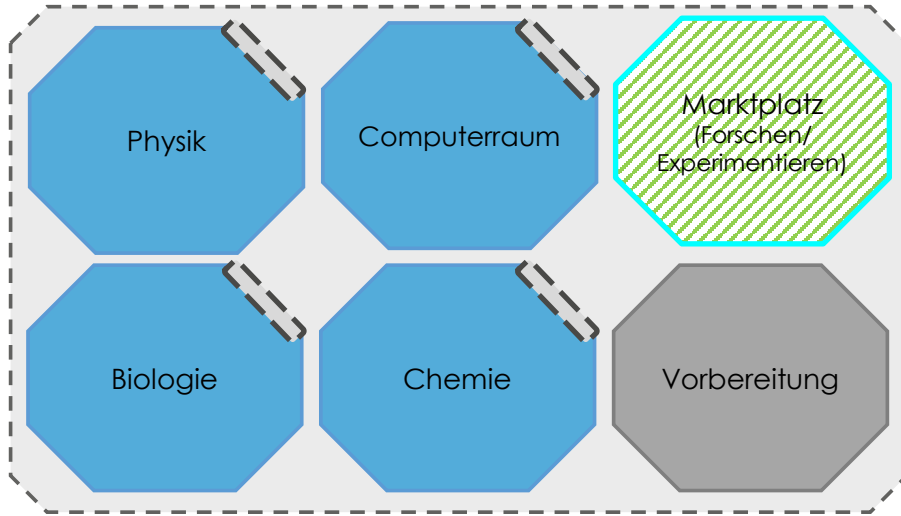


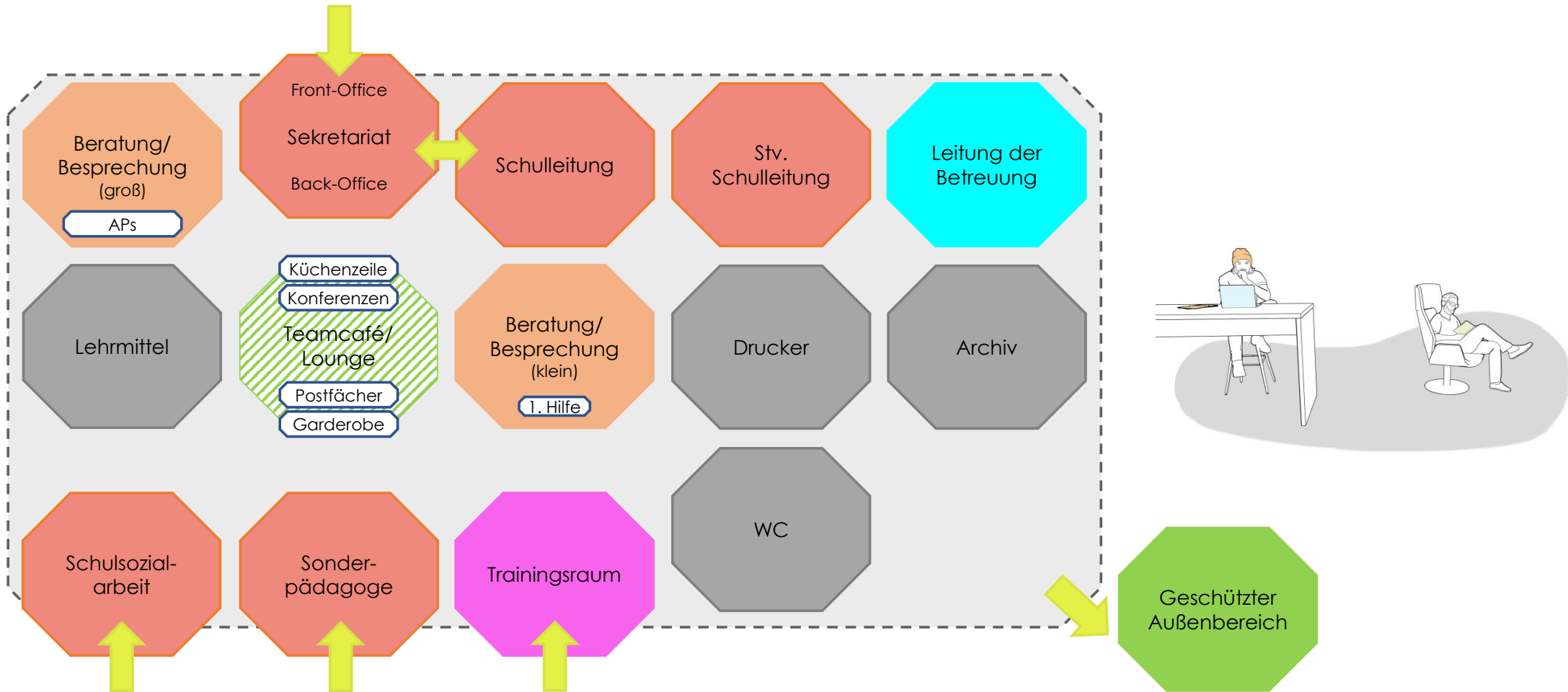


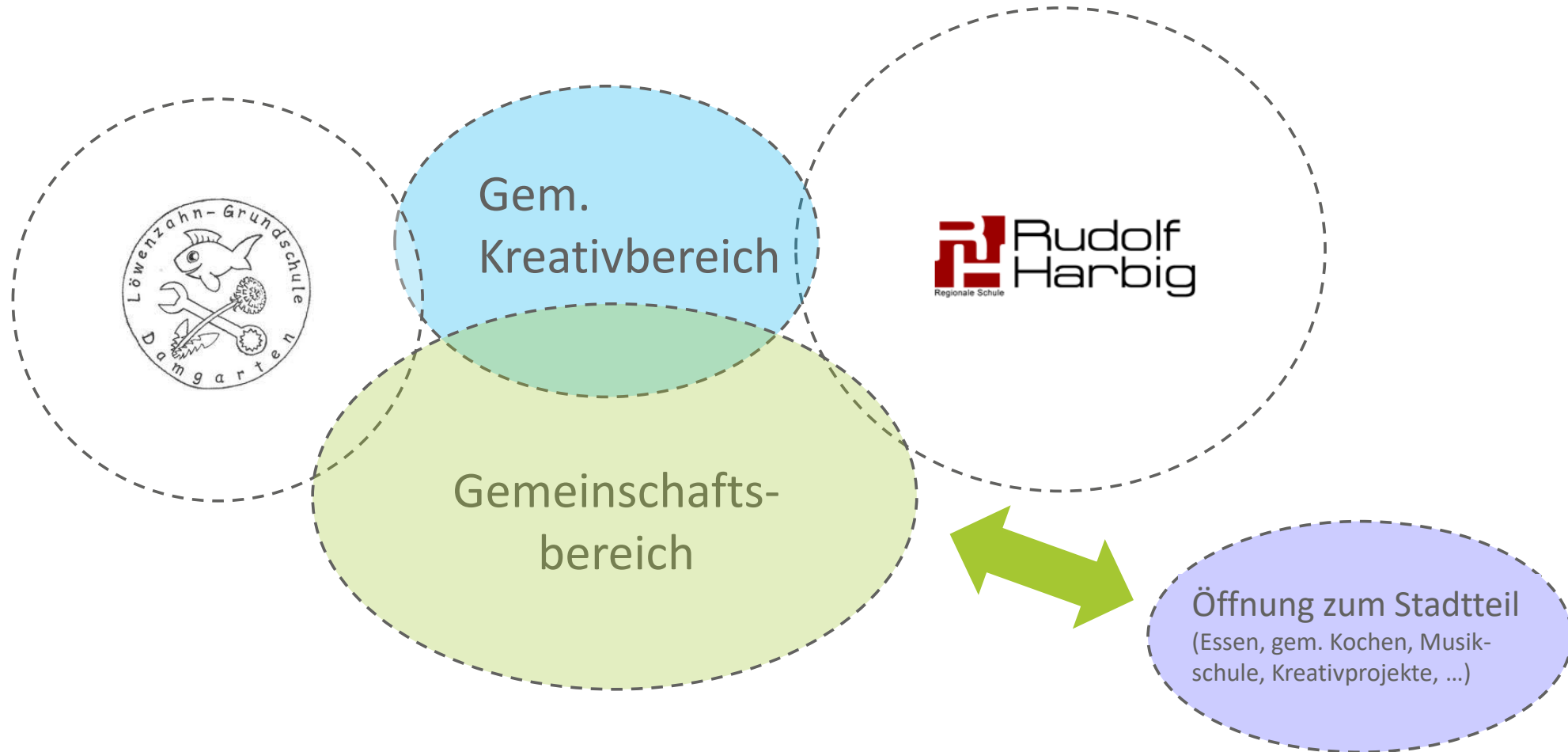


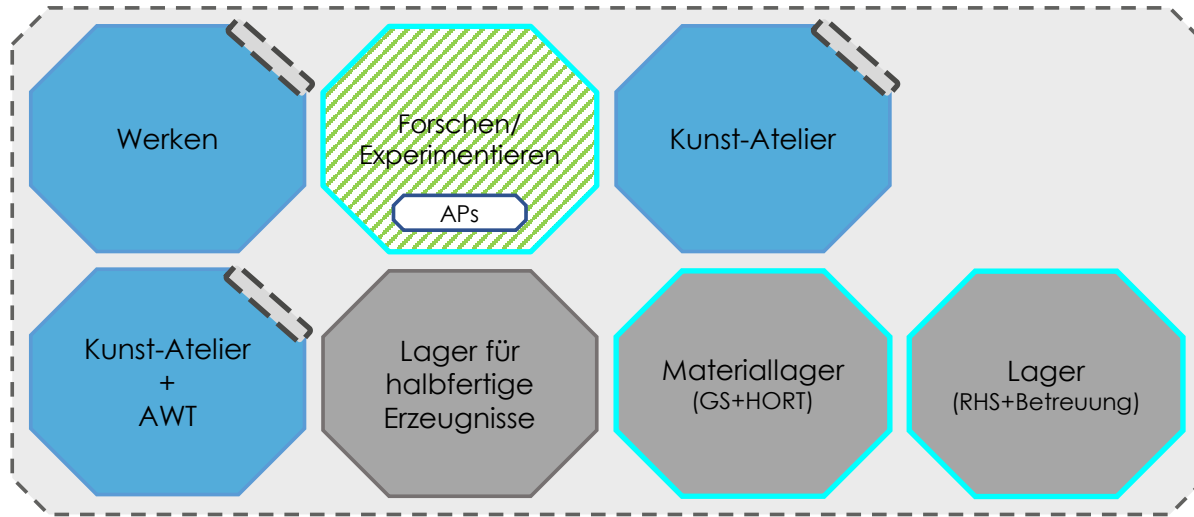




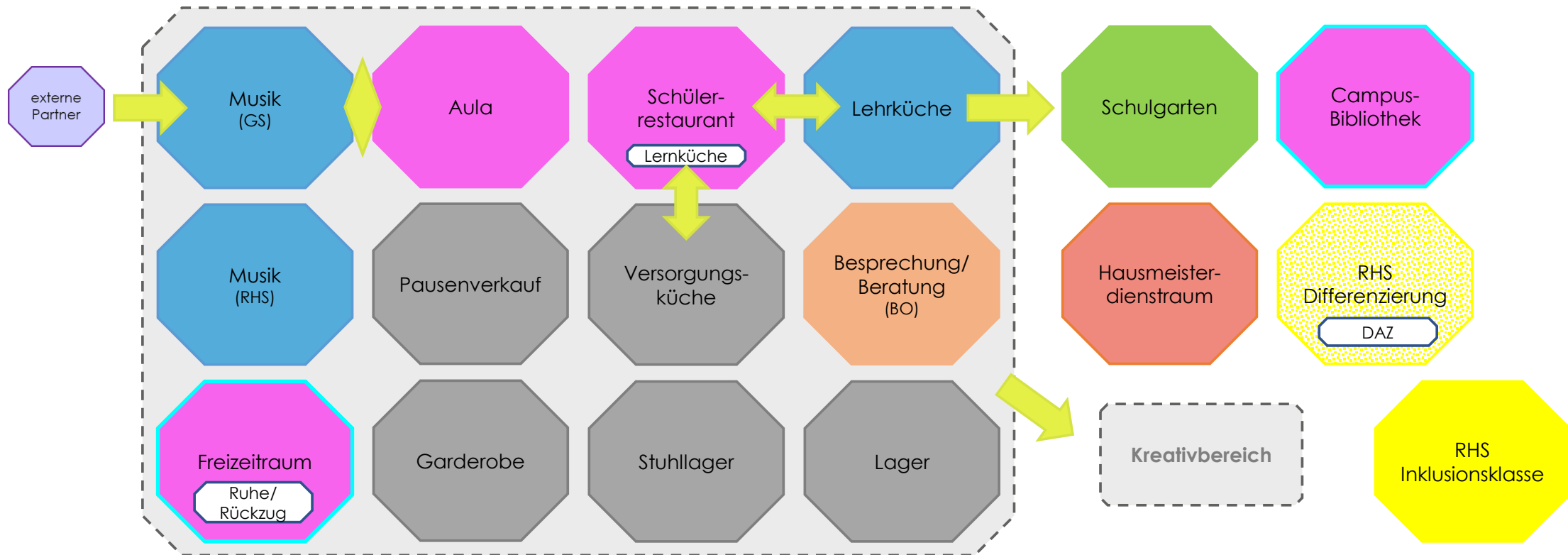








Synergien beider Schulen – Ein Gemeinschaftsbereich „Herz der Schulen“





Das Diagramm zeigt ein Campus-Layout mit verschiedenen Funktionsbereichen, die in Gruppen und Einzelpunkten unterteilt sind. Die Bereiche sind wie folgt angeordnet:

- Obere linke Gruppe (gestrichelter Rahmen):**
 - 1/2 (gelb)
 - 1/2 (gelb)
 - Hort-Gruppe/ Differenzierung (hellblau)
 - Marktplatz (hellgrün)
 - Differenzierung (zusamm.) (hellgrün)
 - Team mit San. (rot)
 - Besprechung (rot)
 - Garderobe (grau)
 - Differenzierung (hellblau)
- Zentrale Verbindung:**
 - WC (grau)
 - Tabernaum/ Differenzierung (hellgrün)
- Obere rechte Gruppe (gestrichelter Rahmen):**
 - 3/4 (gelb)
 - 3/4 (gelb)
 - Hort-Gruppe/ Differenzierung (hellblau)
 - Marktplatz (hellgrün)
 - Differenzierung (zusamm.) (hellgrün)
 - Team mit San. (rot)
 - Besprechung (rot)
 - Garderobe (grau)
- Untere Gruppe (gestrichelter Rahmen):**
 - Schulleitung (rot)
 - Post-Office (Leitung) Sekretariat lock-Office (rot)
 - Hort-Leitung (hellblau)
 - Drucker (grau)
 - Küchencafé (hellgrün)
 - Teamcafé (hellgrün)
 - Besprechung (orange)
 - WC (grau)
 - Lehrmittel (grau)
 - Garderobe (grau)

Die Verbindungen zwischen den Gruppen sind wie folgt dargestellt:

- Ein gelber Pfeil führt von der oberen linken Gruppe zum zentralen WC.
- Ein gelber Pfeil führt von der oberen rechten Gruppe zum zentralen WC.
- Ein gelber Pfeil führt von der unteren Gruppe zum zentralen WC.



2-fach Sporthalle

Das Diagramm zeigt das Schulgartenkonzept als einen zentralen Bereich, der von einem gestrichelten Rahmen umgeben ist. Dieser Bereich ist in eine 3x4-Matrix von hexagonalen Zellen unterteilt. Die Zellen sind wie folgt beschriftet:

- Spalte 1 (links):** Musik (GS), Musik (RHS), Freizeitraum (mit Unterboxen: Ruhe/ Rückzug).
- Spalte 2:** Aula, Pausenverkauf, Garderobe.
- Spalte 3:** Schülerrestaurant (mit Unterboxen: Lerküche, Versorgungsküche), Stuhllager.
- Spalte 4 (rechts):** Lehrküche, Besprechung/ Beratung (BO), Lager.

Die Zellen sind farblich gestaltet: Musik (GS) ist blau, Aula ist pink, Schülerrestaurant ist pink, Lehrküche ist blau, Musik (RHS) ist blau, Pausenverkauf ist grau, Garderobe ist grau, Stuhllager ist grau, Lager ist grau, Freizeitraum ist pink, Versorgungsküche ist grau, Besprechung/ Beratung (BO) ist orange.

Der zentrale Bereich ist mit einem gestrichelten Rahmen umgeben. Ein gelber Pfeil führt von links nach rechts durch die Zellen: von der ersten Spalte zur zweiten, von der zweiten zur dritten, von der dritten zur vierten. Ein weiterer gelber Pfeil führt von der vierten Spalte nach unten zu einer gestrichelten Box mit der Aufschrift "Kreativbereich".

Rechts neben dem zentralen Bereich befinden sich drei weitere hexagonale Zellen:

- Oben: Schulgarten (grün).
- Mitte: Hausmeisterdienstraum (rot).
- Unten: RHS Inklusionsklasse (gelb).

Oben rechts befindet sich eine weitere hexagonale Zelle mit der Aufschrift "Campus-Bibliothek" (pink). Rechts neben der Hausmeisterdienstraum-Zelle befindet sich eine weitere hexagonale Zelle mit der Aufschrift "RHS Differenzierung" (gelb) und einer Unterbox mit der Aufschrift "DAZ".

Links neben dem zentralen Bereich befindet sich eine hexagonale Zelle mit der Aufschrift "externe Partner" (grün). Ein gelber Pfeil führt von dieser Zelle nach rechts in den zentralen Bereich.

Das Diagramm zeigt den Arbeitsablauf in der Kunstwerkstatt:

- Werken** (oben links)
- Forschen/Experimentieren** (Mitte oben, mit **APs**)
- Kunst-Atelier** (oben rechts)
- Kunst-Atelier + AWI** (unten links)
- Lager für halbfertige Erzeugnisse** (Mitte unten)
- Materiallager (GS+HORI)** (unten rechts)
- Lager (RHS+Betreuung)** (unten rechts, ganz rechts)

[illegible]

Öffnung zum Stadtteil
(Essen, gem. Kochen, Musik-
schule, Kreativprojekte, ...)

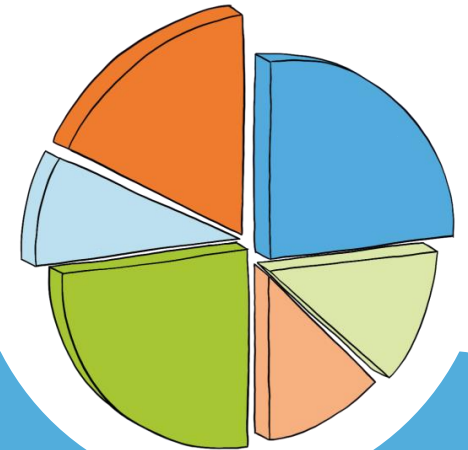
V Beispiele zur Umsetzung des Raum- und Flächenbedarfs für einzelne Schularten

1. Grundschule

Anzahl Klassen		zweizügig	dreizügig	vierzfügig
Anzahl Schülerinnen und Schüler	min. 24 max. 30	8 192 240	12 288 360	16 384 480

Raum- und Flächenbedarf²⁷

m²/R		2. Regionale Schule		m²/Raum		Anz.		Anz.		Anz.	
Allgemeiner Lern- und Unterrichtsbereich		Allgemeiner Lern- und Unterrichtsbereich		Allgemeiner Lern- und Unterrichtsbereich		Allgemeiner Lern- und Unterrichtsbereich		Allgemeiner Lern- und Unterrichtsbereich		Allgemeiner Lern- und Unterrichtsbereich	
allgemeine Unterrichtsräume		allgemeine Unterrichtsräume		allgemeine Unterrichtsräume		allgemeine Unterrichtsräume		allgemeine Unterrichtsräume		allgemeine Unterrichtsräume	
Ruhesäume		Ruhesäume		Ruhesäume		Ruhesäume		Ruhesäume		Ruhesäume	
Aufenthaltsbereiche und Bewegungsflächen ²⁸		Aufenthaltsbereiche und Bewegungsflächen ²⁸		Aufenthaltsbereiche und Bewegungsflächen ²⁸		Aufenthaltsbereiche und Bewegungsflächen ²⁸		Aufenthaltsbereiche und Bewegungsflächen ²⁸		Aufenthaltsbereiche und Bewegungsflächen ²⁸	
m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)	
Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereich		Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereich		Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereich		Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereich		Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereich		Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereich	
Raum für künstlerisch-musisches Aufgabenfeld		Raum für künstlerisch-musisches Aufgabenfeld		Raum für künstlerisch-musisches Aufgabenfeld		Raum für künstlerisch-musisches Aufgabenfeld		Raum für künstlerisch-musisches Aufgabenfeld		Raum für künstlerisch-musisches Aufgabenfeld	
Raum für Werken		Raum für Werken		Raum für Werken		Raum für Werken		Raum für Werken		Raum für Werken	
Vorbereitung- und Materialräume		Vorbereitung- und Materialräume		Vorbereitung- und Materialräume		Vorbereitung- und Materialräume		Vorbereitung- und Materialräume		Vorbereitung- und Materialräume	
Computerraum einschließlich Nebenraum (bei Bedarf) ²⁸		Computerraum einschließlich Nebenraum (bei Bedarf) ²⁸		Computerraum einschließlich Nebenraum (bei Bedarf) ²⁸		Computerraum einschließlich Nebenraum (bei Bedarf) ²⁸		Computerraum einschließlich Nebenraum (bei Bedarf) ²⁸		Computerraum einschließlich Nebenraum (bei Bedarf) ²⁸	
Lehrküche mit Theorie- und Essraum sowie Vorraum (bei Bedarf)		Lehrküche mit Theorie- und Essraum sowie Vorraum (bei Bedarf)		Lehrküche mit Theorie- und Essraum sowie Vorraum (bei Bedarf)		Lehrküche mit Theorie- und Essraum sowie Vorraum (bei Bedarf)		Lehrküche mit Theorie- und Essraum sowie Vorraum (bei Bedarf)		Lehrküche mit Theorie- und Essraum sowie Vorraum (bei Bedarf)	
Schülerwerkstatt (bei Bedarf)		Schülerwerkstatt (bei Bedarf)		Schülerwerkstatt (bei Bedarf)		Schülerwerkstatt (bei Bedarf)		Schülerwerkstatt (bei Bedarf)		Schülerwerkstatt (bei Bedarf)	
m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)	
Gemeinschaftsbereich		Gemeinschaftsbereich		Gemeinschaftsbereich		Gemeinschaftsbereich		Gemeinschaftsbereich		Gemeinschaftsbereich	
Bibliothek / Mediathek		Bibliothek / Mediathek		Bibliothek / Mediathek		Bibliothek / Mediathek		Bibliothek / Mediathek		Bibliothek / Mediathek	
Mensa, Cafeteria		Mensa, Cafeteria		Mensa, Cafeteria		Mensa, Cafeteria		Mensa, Cafeteria		Mensa, Cafeteria	
Küche, Essensausgabe, Vorrats- und Personalräume		Küche, Essensausgabe, Vorrats- und Personalräume		Küche, Essensausgabe, Vorrats- und Personalräume		Küche, Essensausgabe, Vorrats- und Personalräume		Küche, Essensausgabe, Vorrats- und Personalräume		Küche, Essensausgabe, Vorrats- und Personalräume	
Garderobe, Fächerschränke		Garderobe, Fächerschränke		Garderobe, Fächerschränke		Garderobe, Fächerschränke		Garderobe, Fächerschränke		Garderobe, Fächerschränke	
Stuhllager		Stuhllager		Stuhllager		Stuhllager		Stuhllager		Stuhllager	
Forum, Foyer, Pausenhalle, Aula, Aufenthaltsraum für Fahrschüler		Forum, Foyer, Pausenhalle, Aula, Aufenthaltsraum für Fahrschüler		Forum, Foyer, Pausenhalle, Aula, Aufenthaltsraum für Fahrschüler		Forum, Foyer, Pausenhalle, Aula, Aufenthaltsraum für Fahrschüler		Forum, Foyer, Pausenhalle, Aula, Aufenthaltsraum für Fahrschüler		Forum, Foyer, Pausenhalle, Aula, Aufenthaltsraum für Fahrschüler	
m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)	
Team-, Personal- und Beratungsräume		Team-, Personal- und Beratungsräume		Team-, Personal- und Beratungsräume		Team-, Personal- und Beratungsräume		Team-, Personal- und Beratungsräume		Team-, Personal- und Beratungsräume	
Schulleitung		Schulleitung		Schulleitung		Schulleitung		Schulleitung		Schulleitung	
Stellvertretung		Stellvertretung		Stellvertretung		Stellvertretung		Stellvertretung		Stellvertretung	
Lehrerzimmer, Teamkommunikation mit Arbeitsplätzen		Lehrerzimmer, Teamkommunikation mit Arbeitsplätzen		Lehrerzimmer, Teamkommunikation mit Arbeitsplätzen		Lehrerzimmer, Teamkommunikation mit Arbeitsplätzen		Lehrerzimmer, Teamkommunikation mit Arbeitsplätzen		Lehrerzimmer, Teamkommunikation mit Arbeitsplätzen	
Lehrmittel		Lehrmittel		Lehrmittel		Lehrmittel		Lehrmittel		Lehrmittel	
Geschäftszimmer/Sekretariat		Geschäftszimmer/Sekretariat		Geschäftszimmer/Sekretariat		Geschäftszimmer/Sekretariat		Geschäftszimmer/Sekretariat		Geschäftszimmer/Sekretariat	
Schulsozialarbeit		Schulsozialarbeit		Schulsozialarbeit		Schulsozialarbeit		Schulsozialarbeit		Schulsozialarbeit	
Schüler selbstverwaltung		Schüler selbstverwaltung		Schüler selbstverwaltung		Schüler selbstverwaltung		Schüler selbstverwaltung		Schüler selbstverwaltung	
Kopierraum		Kopierraum		Kopierraum		Kopierraum		Kopierraum		Kopierraum	
Erste Hilfe / Ruheraum		Erste Hilfe / Ruheraum		Erste Hilfe / Ruheraum		Erste Hilfe / Ruheraum		Erste Hilfe / Ruheraum		Erste Hilfe / Ruheraum	
Therapieraum		Therapieraum		Therapieraum		Therapieraum		Therapieraum		Therapieraum	
Raumpflege		Raumpflege		Raumpflege		Raumpflege		Raumpflege		Raumpflege	
Hausmeisterdenstrraum		Hausmeisterdenstrraum		Hausmeisterdenstrraum		Hausmeisterdenstrraum		Hausmeisterdenstrraum		Hausmeisterdenstrraum	
m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler (mindestens)	
m² pro Schülerin und Schüler gesamt (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler gesamt (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler gesamt (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler gesamt (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler gesamt (mindestens)		m² pro Schülerin und Schüler gesamt (mindestens)	

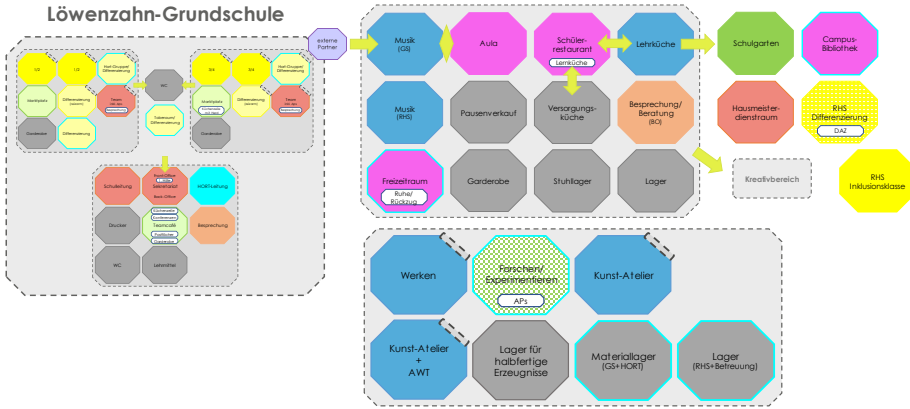


ZIEL

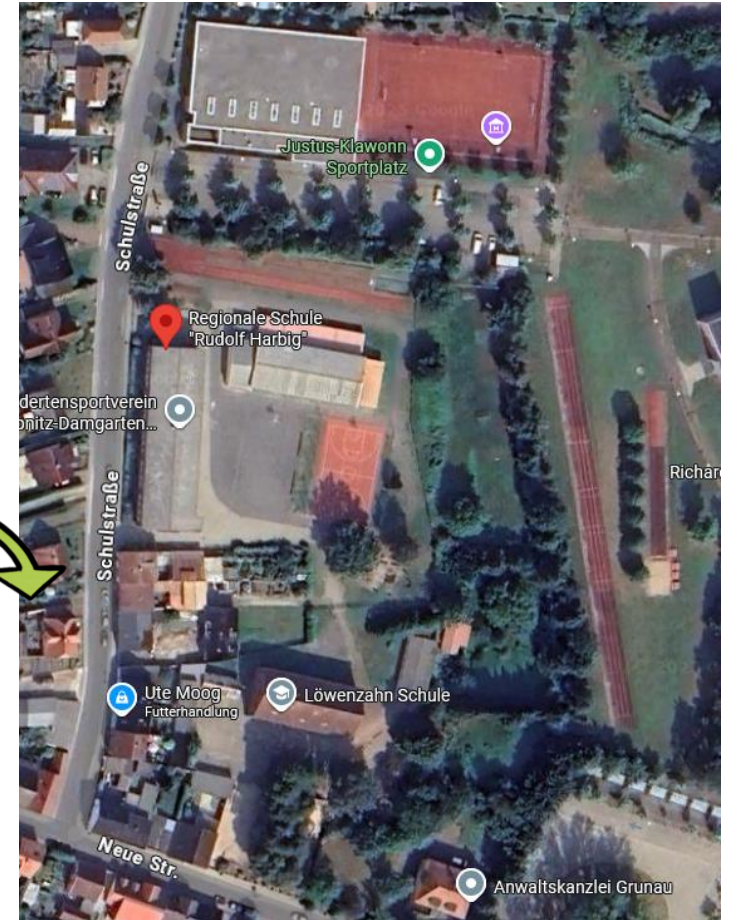
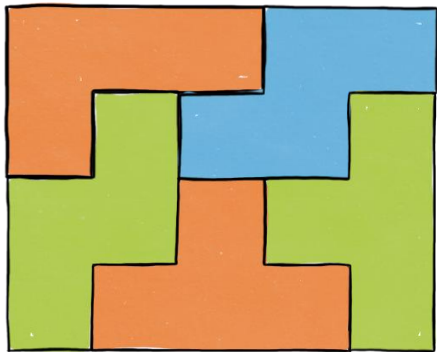
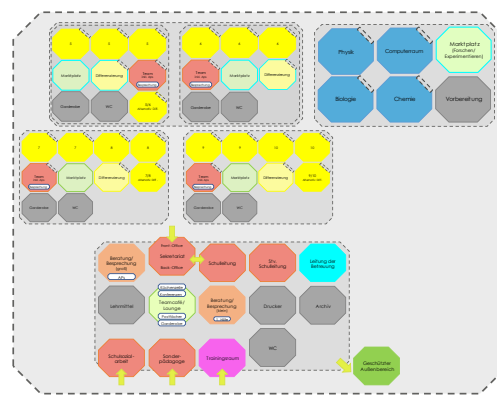
Bedarfsgerechter „Umgang“ mit den Quadratmetern im Rahmen der Schulbauempfehlungen

Die Vorgehensweise der funktionalen Machbarkeitsstudie

Löwenzahn-Grundschule

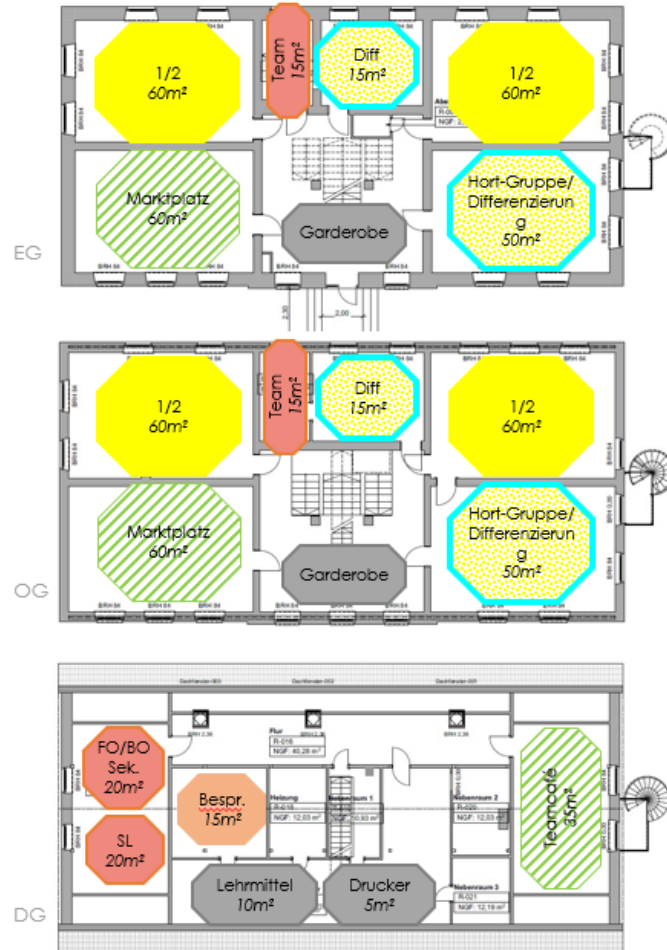


Regionalschule „Rudolf Harbig“



Bilder der Bestandssituation an der Löwenzahngrundschule

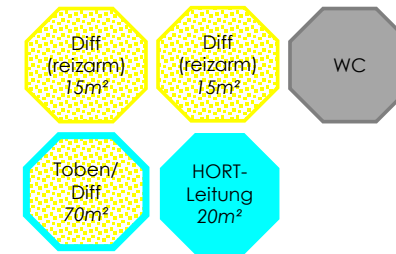




Funktionale Mängel

- LW kein Schutzbereiche
- Klassen kleiner als 60m²
- Auflösung Küchenfunktion
- Team kleiner als 15m²
- Garderobe im TH > Brandschutz?
- Toiletten nicht im Gebäude

Funktionen, die nicht untergebracht werden können



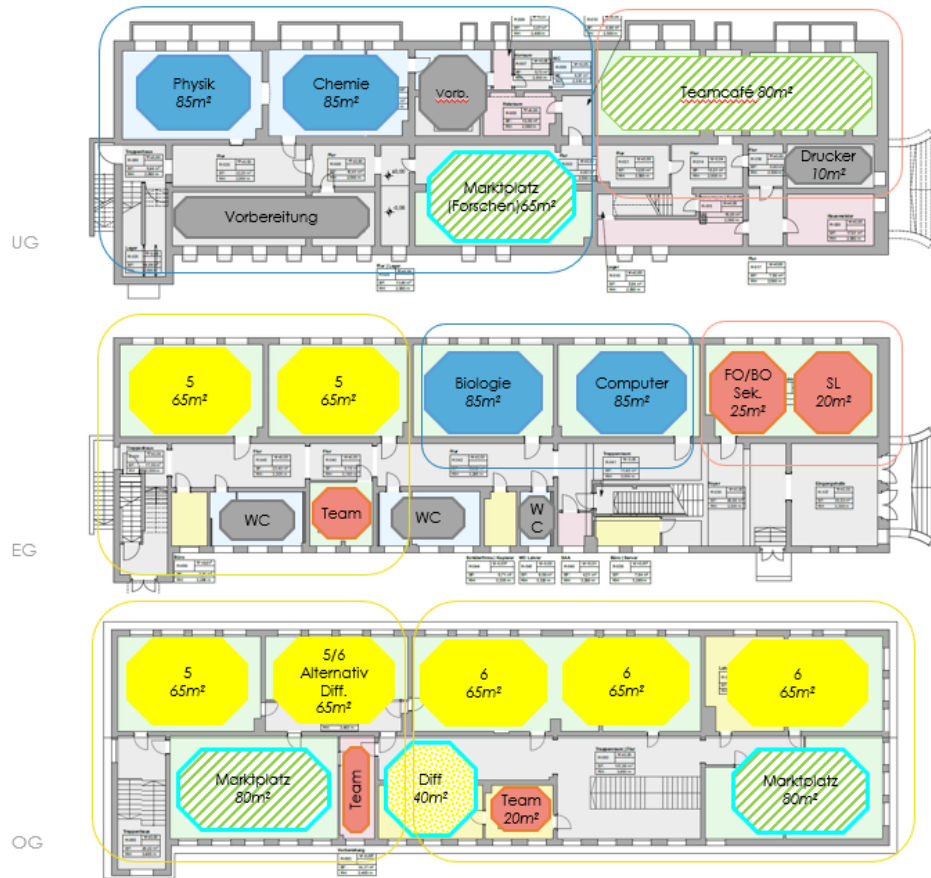
+ gem. Kreativbereich

+ Gemeinschaftsbereich



Bilder der Bestandssituation an der Regionalen Schule „Rudolf Harbig“

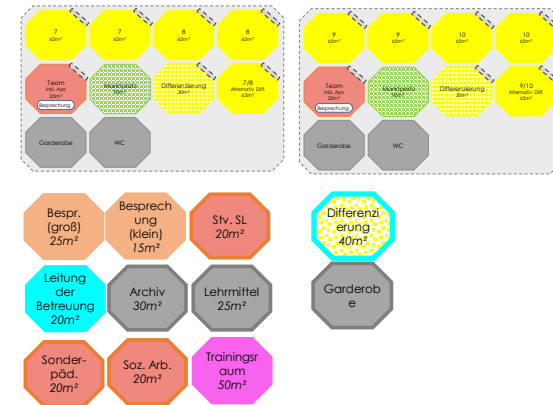




Funktionale Mängel

- Abbildung LW 5 & 6 > Schutzbereiche möglich (LW 5 über 2 Etagen)
 - Fehlt: Diff & Garderoben
 - KR kleiner als 65m²
 - MP kleiner als 80m²
- LW 7/8 & 9/10 nicht im Gebäude abbildbar!
- Verwaltung: Sek & SL im Eingangsbereich, Team-Bereich im UG > restliche Funktionen nicht abbildbar!
- Aufteilung Fachbereich auf EG & UG > Fachräume kleiner als 85m² + MP hat keinen direkten Bezug zu Fachräumen

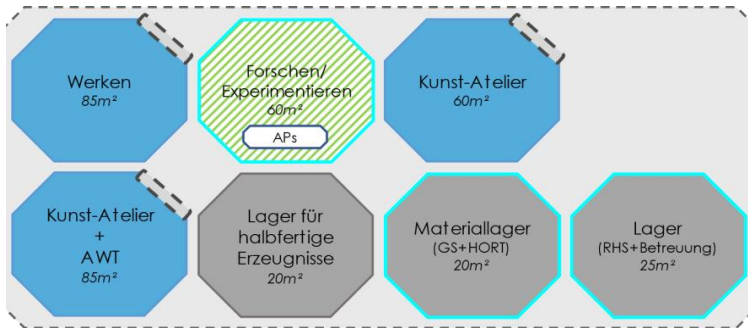
Funktionen, die nicht untergebracht werden können



+ gem. Kreativbereich

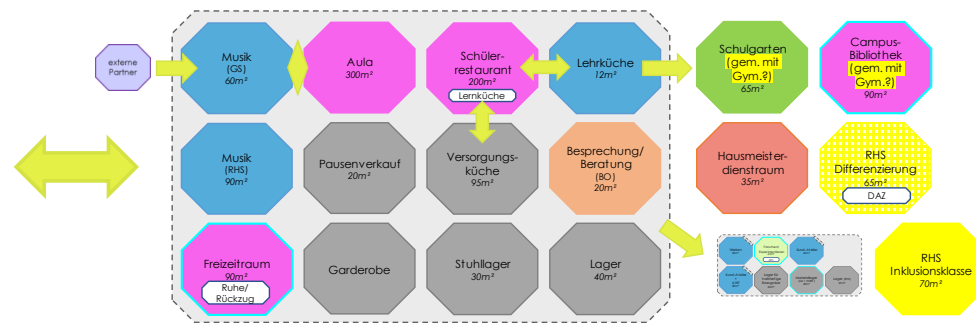
+ Gemeinschaftsbereich

Gemeinsamer „Kreativbereich“

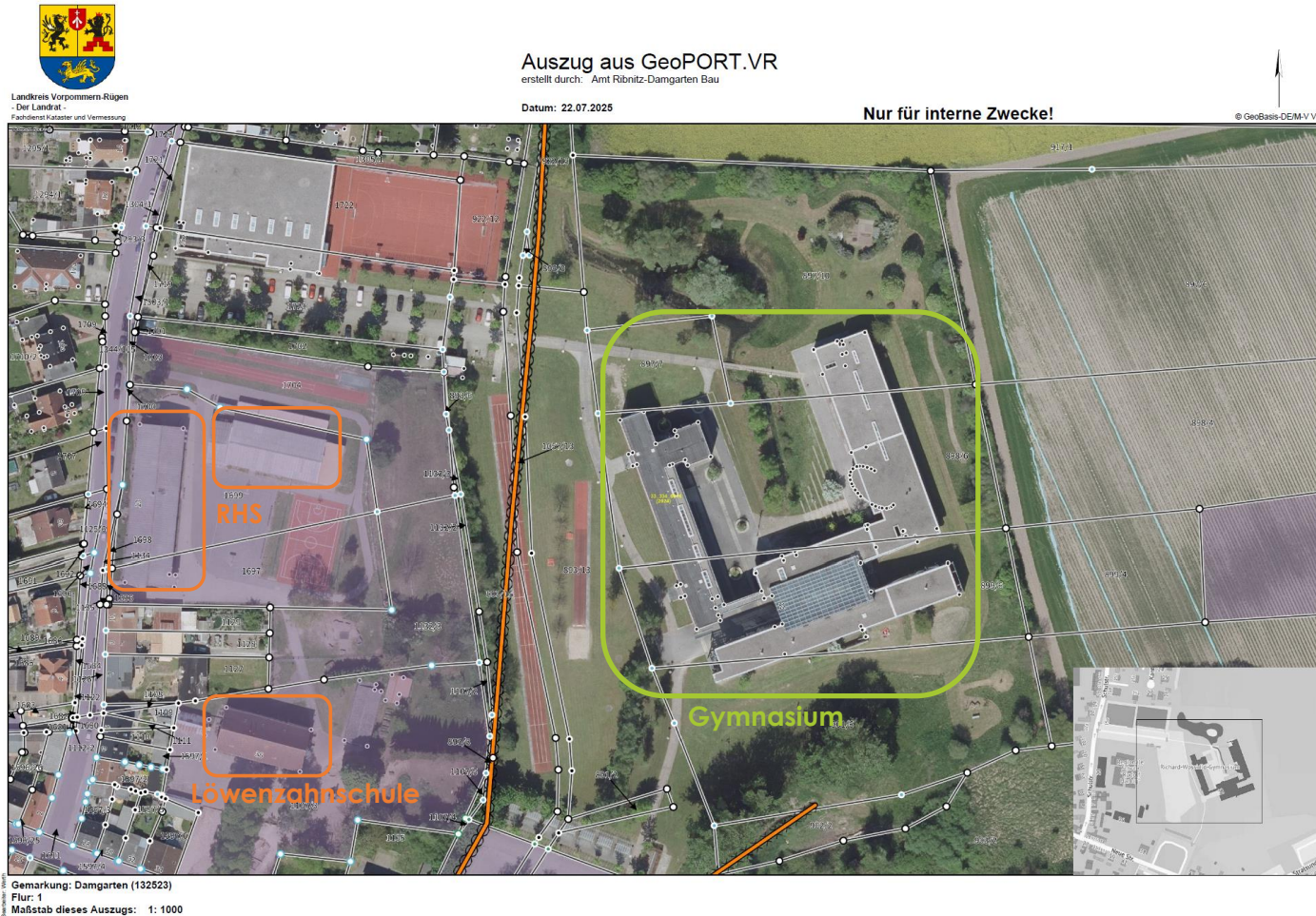


Σ 355m²

Gemeinschaftsbereich „Herz der Schulen“



Σ 1.325m²



Gemeinschaftsflächen

Unterricht

Marktplatz

Differenzierung

Team

Fachbereich

Beratung/Besprechung

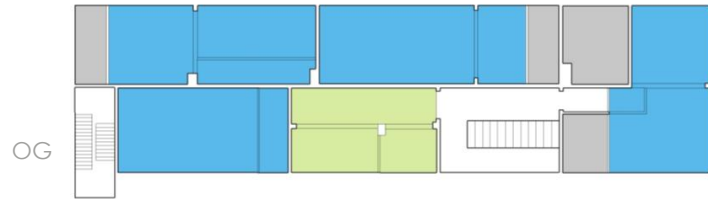
Betreuung

Lager

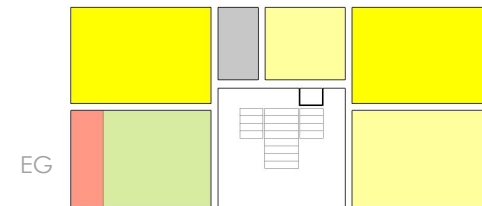
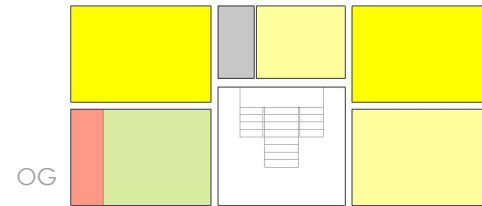
Außenbereich

Externe Partner

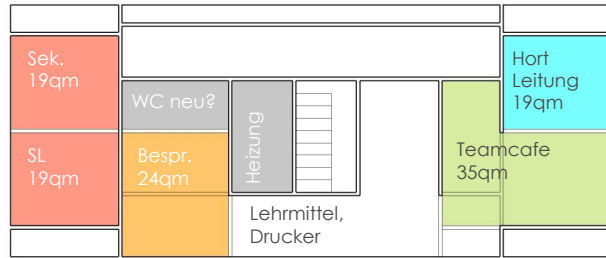
Rudolf-Harbig Schule



Löwenzahnschule



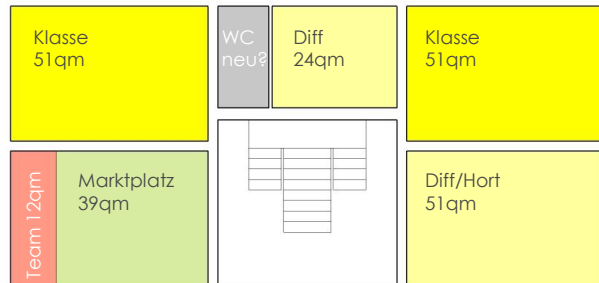
DG



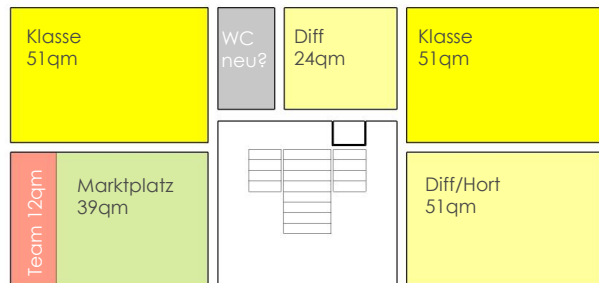
Variante 1a: Löwenzahnschule bleibt Löwenzahnschule:

- Bei Weiternutzung des Gebäudes sollten WC-Anlagen eingebracht werden
- Klassenräume bleiben kleiner als laut Flächenbandbreite vorgegeben
- Zwei kleinere Differenzierungsräume sowie der große Differenzierungs-/Tobe-Raum können im Bestand nicht abgebildet werden
- Nutzung des DG für Verwaltungsfunktionen denkbar? (abhängig vom Ausbaustand)

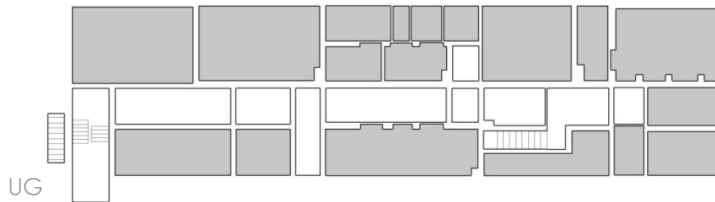
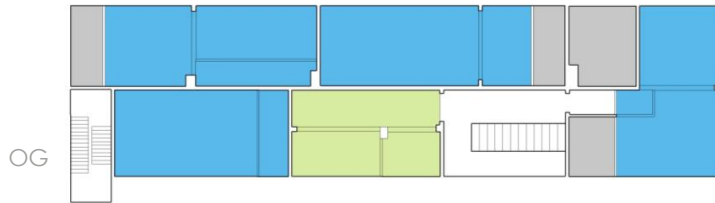
OG



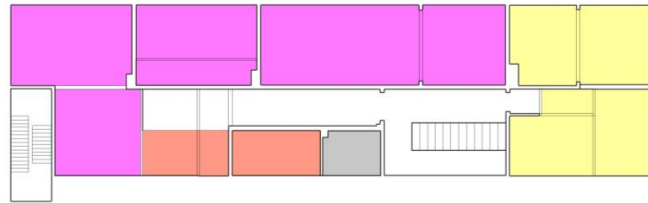
EG



Var. 1a.a

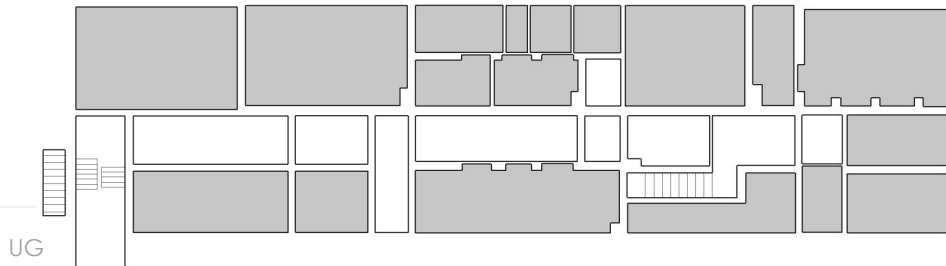
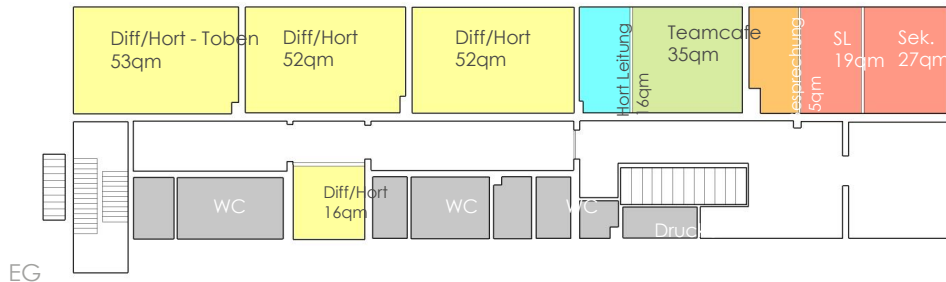
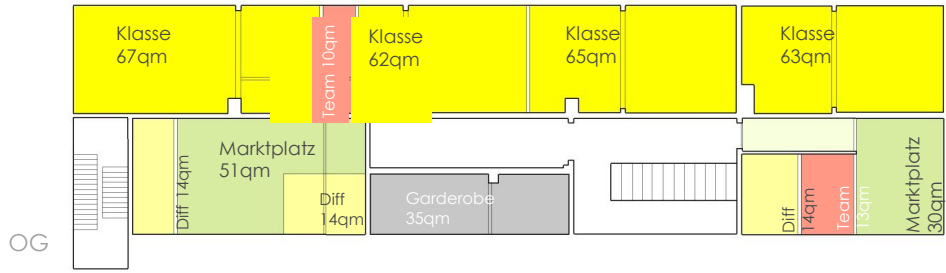


Var. 1a.b



Variante 1a: Bestandsgebäude der RHS als ‚Fachraum-Haus‘ oder für gemeinschaftlich genutzte Bereiche:

- Bestand für Fachräume und/oder Gemeinschaftsflächen nutzen -> räumliche Strukturen eignen sich eher nicht für Lernwohnungen
- Umfassende Sanierung und bauliche Maßnahmen sind nötig, um zeitgemäße Lernräume zu erzeugen
- Im UG keine Unterrichtsräume mehr vorsehen (geringe Deckenhöhe, schlechte Belichtung, ungeeignete Raumstrukturen, Feuchtigkeit)
- **Anbau** für die Lernwohnungen der RHS, das *Herz der Schule* & die Verwaltung der RHS erforderlich (**Nettogesamtfläche ca. 3700qm**)



Variante 1b: Löwenzahnschule im Bestandsgebäude der RHS:

- Umfassende Sanierung und bauliche Maßnahmen sind nötig, um zeitgemäße Lernräume zu erzeugen
- Im UG keine Unterrichtsräume mehr vorsehen (geringe Deckenhöhe, schlechte Belichtung, ungeeignete Raumstrukturen, Feuchtigkeit)
- **Anbau** für die Lernwohnungen der RHS, das *Herz der Schule*, die Fachräume und die Verwaltung der RHS erforderlich (**Nettogesamtfläche ca. 4145qm**)

Mögliche Position eines **Neubaus** ergänzend zu den beiden **Bestandsschulen**



- Annahme: Max. dreigeschossig
- Beispielhafte Aufteilung der Funktionen:
 - Zwei Lernwohnungen (7/8 & 9/10) pro Etage = ca. 930qm
 - Lernwohnungen der Jgst. 5/6 haben erhöhten Platz- & „Schutzbedarf“ = 735qm
 - Fachräume Kunst/Werken im Neubau in Position variabel = 355qm
 - Gemeinschaftsbereich im EG = 1300qm (Aula in Verbindung mit Foyer und Schülerrestaurant; Anlieferung Essen)
 - > Ein Teil der Gemeinschaftsflächen oder die Fachräume NaWi liegen im Bestandsgebäude der RHS
 - Verwaltung RHS eingangsnah im EG = 360qm
 - Doppelsporthalle im UG mitdenken = ca. 1300qm (laut *Planungshandbuch Fachraum Sport*)
 - **UG = mind. 1300qm**
 - **EG = mind. 1900qm**
 - **2xOG = jeweils mind. 930qm** (1.OG LW 5/6; 2. OG LW 7/8 & 9/10)
 - **+ Verkehrsfläche, Garderoben, Sanitäranlagen, Haustechnik!**

Beispielhaftes und fiktives Funktionsschema eines Ersatzneubaus

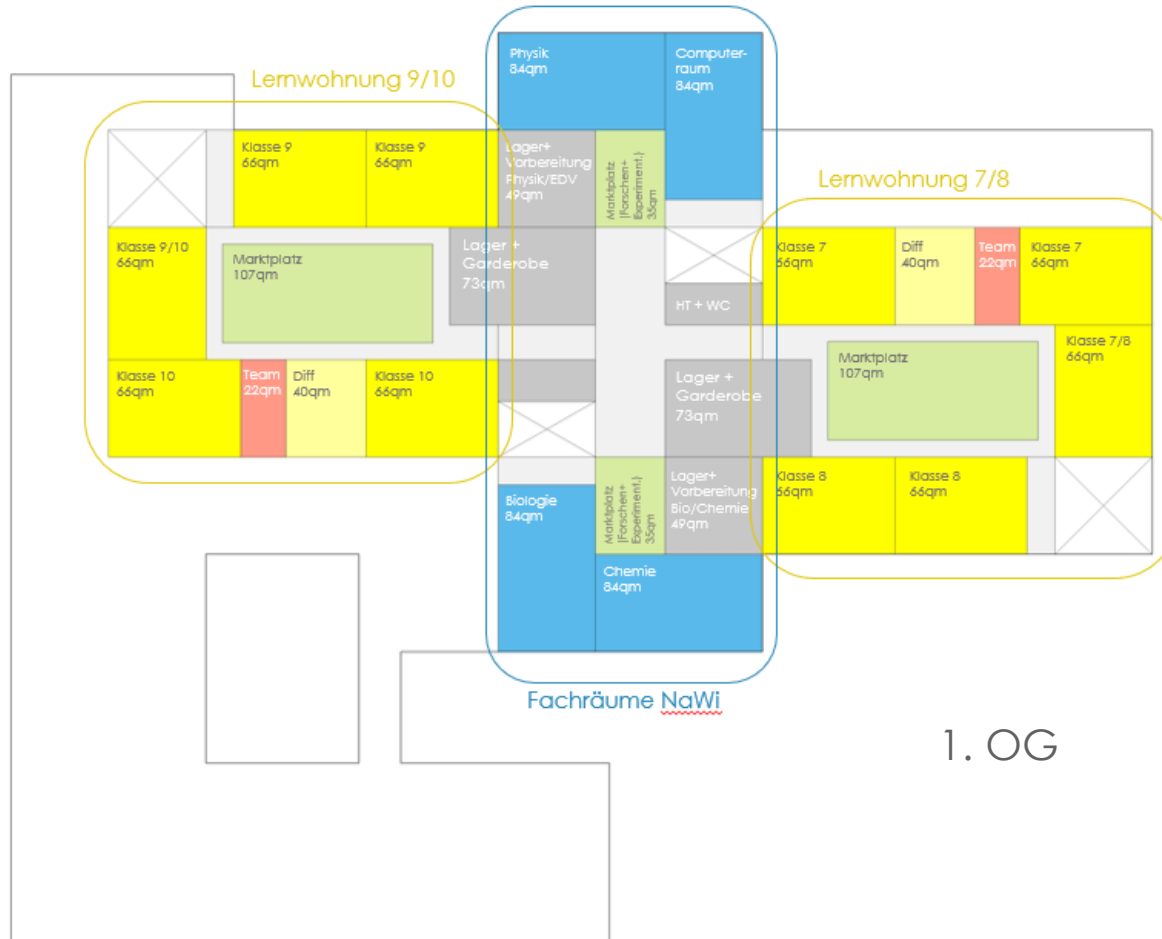


Bei der Darstellung des Neubaus handelt es sich um ein exemplarisches und rein fiktives **Funktionsschema**. Aspekte wie Brandschutz, Belichtung, Erschließung, technische Voraussetzungen, etc. sind in den Schemata nicht umfassend und abschließend berücksichtigt!

Die Darstellungen zeigen die funktionalen Zusammenhänge des festgelegten Raumprogrammes. Es handelt sich nicht um tatsächliche Grundrisse und Räume! Die Abbildungen sind nicht maßstäblich! Die tatsächlichen Flächen & Raumgeometrien sind durch die Planer und anhand des Raumprogrammes zu ermitteln.



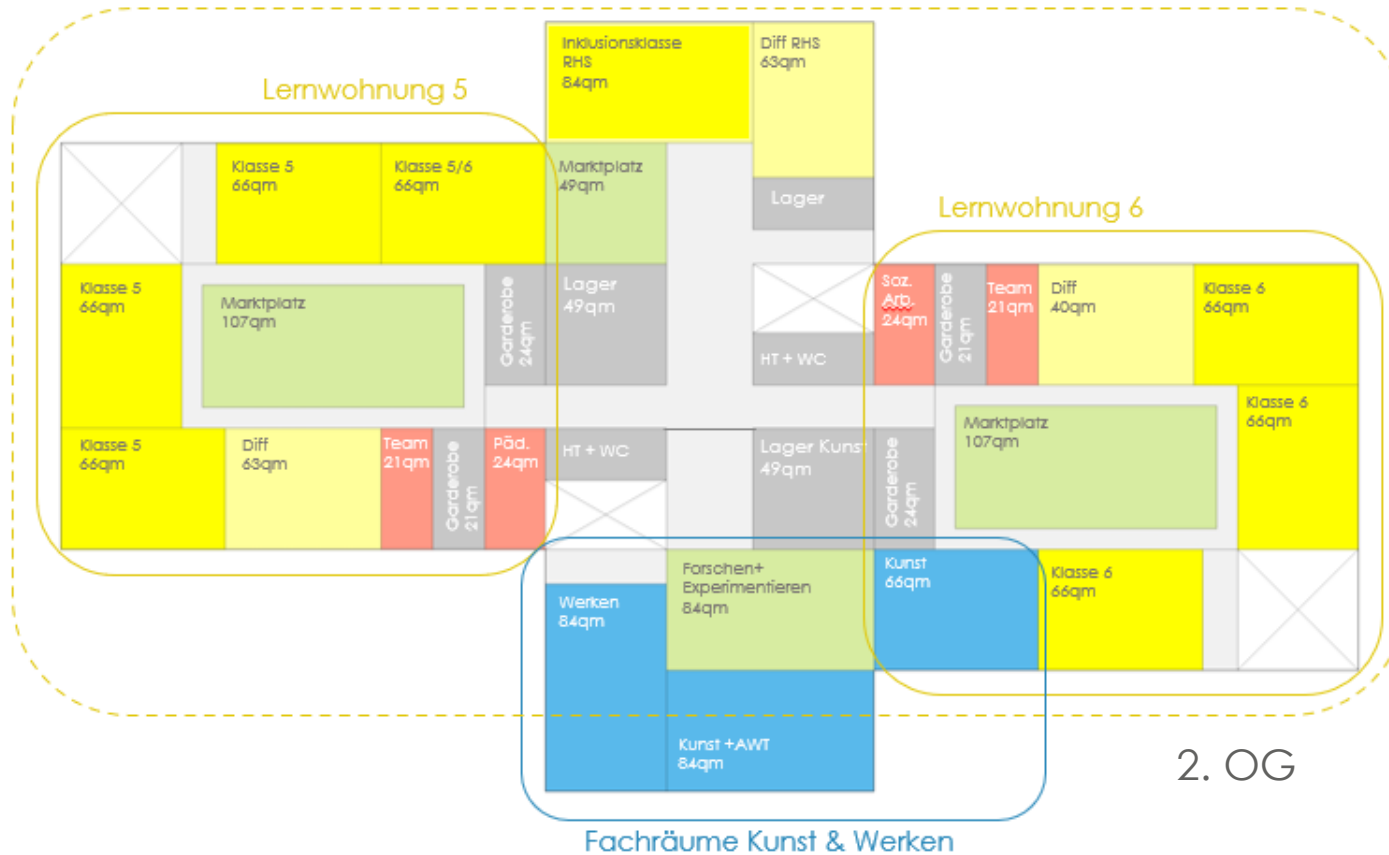
- EG



Beispielhaftes und fiktives Funktionsschema eines **Ersatzneubaus**

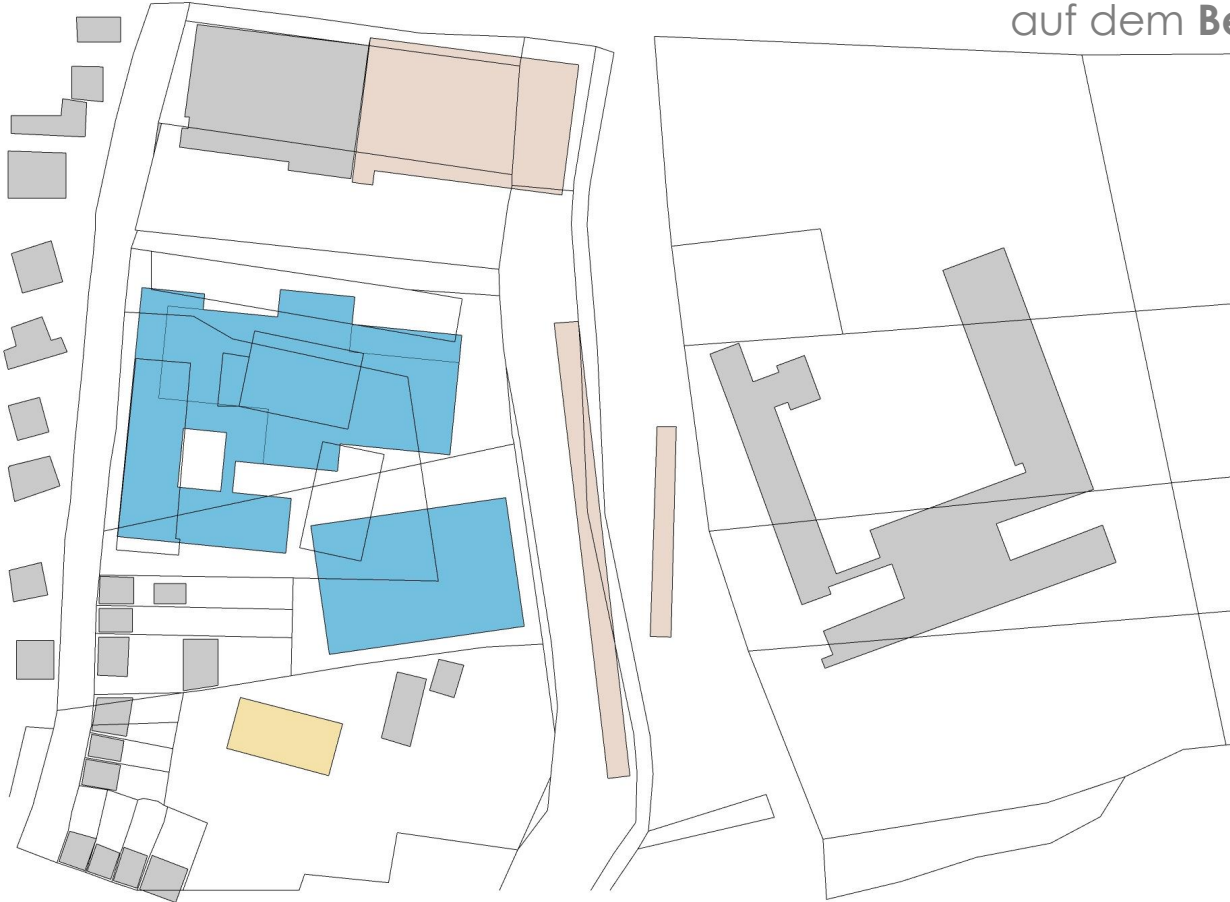
- Übereinanderlegung der Lernwohnungen, wobei (außer im EG) je 2 LW in einem Geschoss liegen
- Fachräume an den Treppenhäusern angeordnet für kurze Wege und wenig Verkehrsfläche

Beispielhaftes und fiktives Funktionsschema eines Ersatzneubaus



- Lernwohnung 5/6 als zusammenhängender Schutzbereich im obersten Geschoss
- Inklusionsklasse und zusätzlicher Differenzierungsraum zwischen den beiden Lernwohnung – Schutzbereiche werden nicht verletzt
- Fachräume an den Treppenhäusern angeordnet für kurze Wege und wenig Verkehrsfläche

Ersatzneubau mit 2-fach Sporthalle auf dem **Bestandsgrundstück**

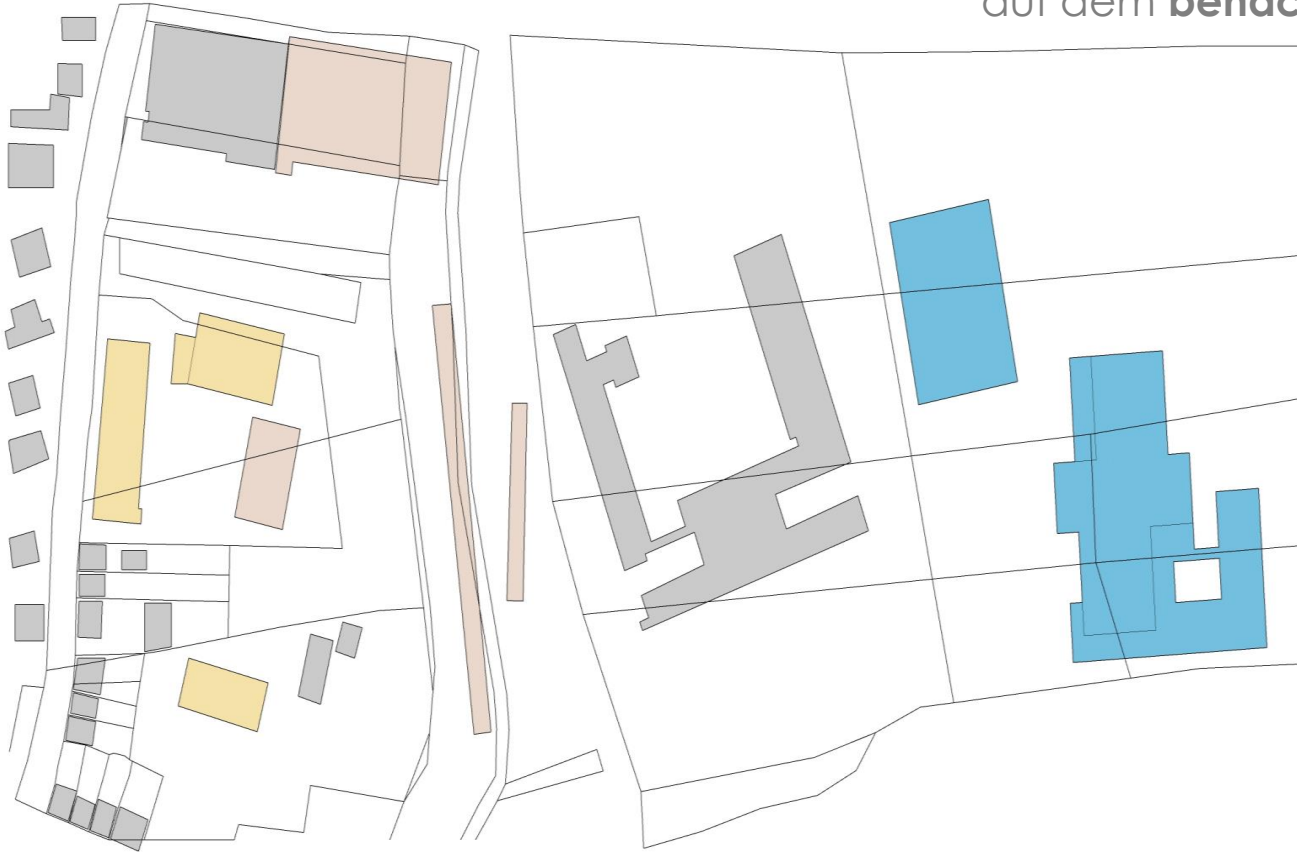


Bei einer angenommenen Nettogrundfläche von ca. 3700qm für den Schulneubau + einem Sporthallenneubau (1300qm + Verkehrsfläche) würde das Grundstück fast vollständig überbaut werden.

Abstandsflächen können nicht eingehalten werden.

Kein Pausen- und Außenraum darstellbar.

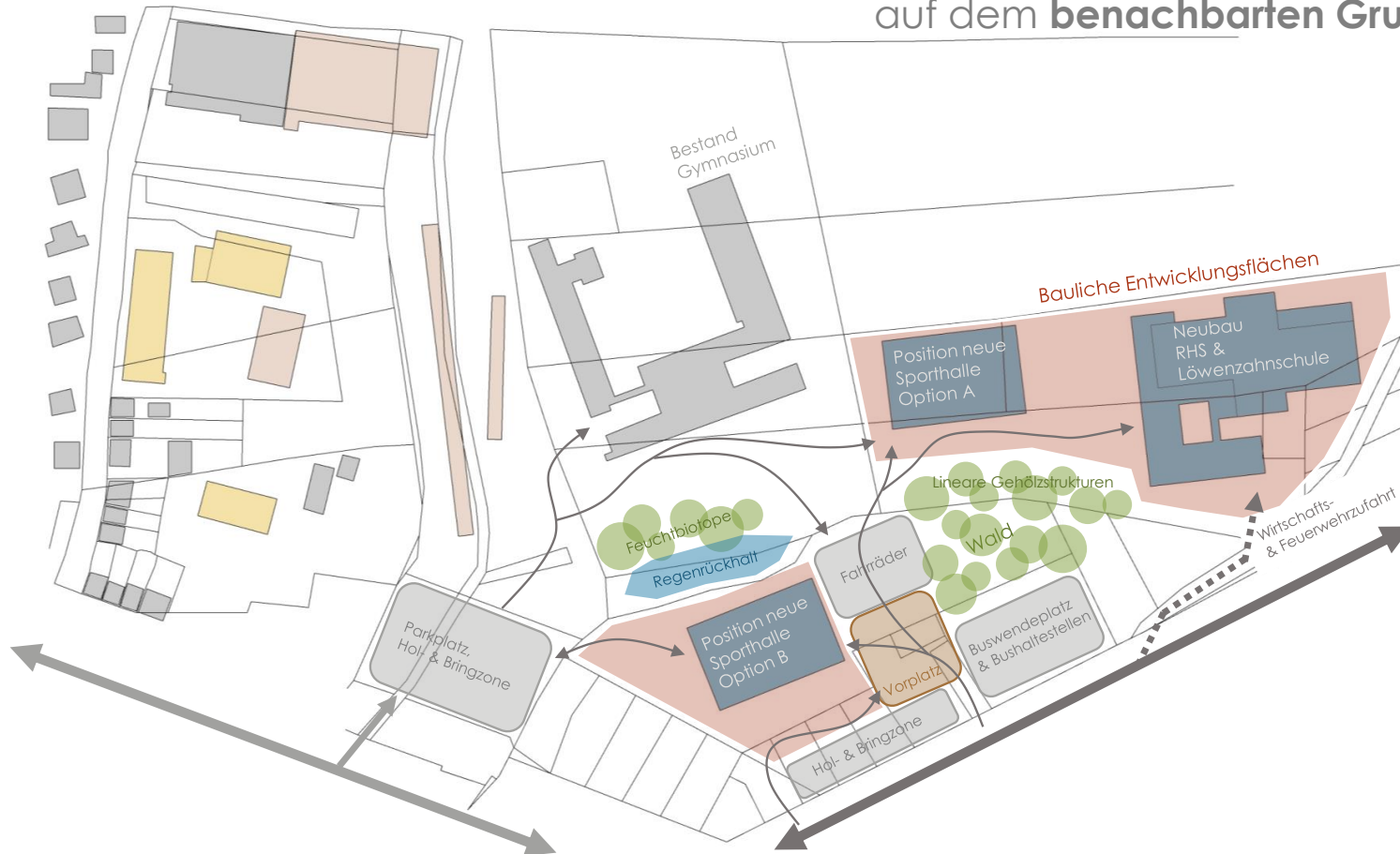
Ersatzneubau mit 2-fach Sporthalle auf dem **benachbarten Grundstück**



Ein neuer Schulstandort östlich des Gymnasiums ermöglicht sowohl den Neubau der Schulen, als auch die Neuerrichtung einer Sporthalle (separates Gebäude oder aufgrund der Topographie im UG der Schule integriert).

- Mehr Planungsfreiheit
- Modulares Bauen möglich
- Kein Bedarf an Interimslösungen
- Höhere Kostensicherheit

Ersatzneubau mit 2-fach Sporthalle auf dem **benachbarten Grundstück**



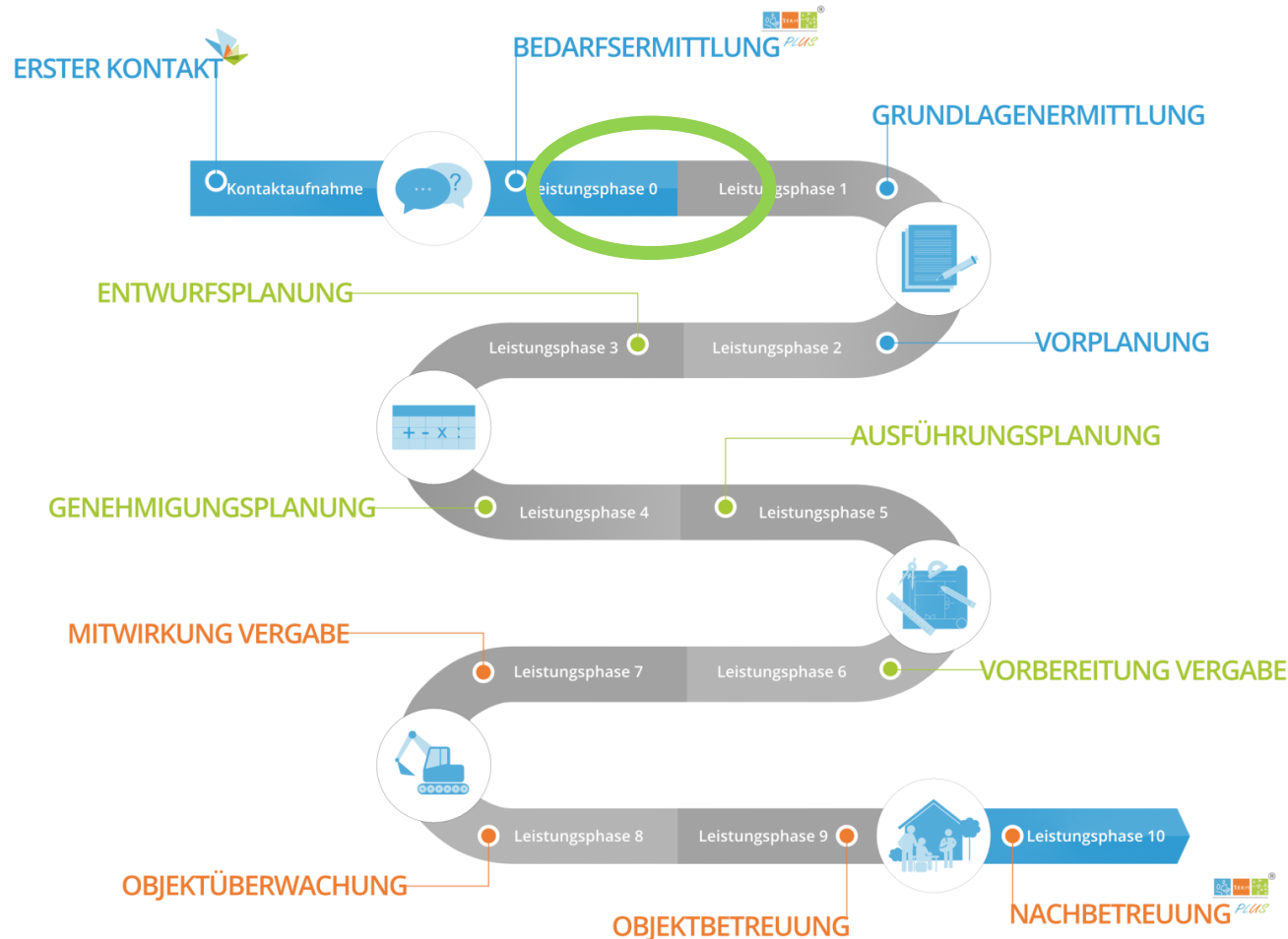
Ein **Neubau** für beide Schulen (RHS und Löwenzahnschule) ersetzt die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück. Dies hat einen Abriss (Var. 2a) oder eine Umnutzung (Var. 2b) der Löwenzahnschule und der Rudolf-Harbig-Schule sowie weiterer Nebengebäude zur Folge.

Kriterien für die Untersuchung eines **gemeinsamen** Schulneubaus beider Schulen:

- Max. dreigeschossig
- Beispielhafte Aufteilung der Funktionen:
 - Zwei Lernwohnungen (7/8 & 9/10) pro Etage = ca. 930qm
 - Lernwohnungen der Grundschule und Jgst. 5/6 haben erhöhten Platz- & ‚Schutzbedarf‘ > Grundschule idealerweise im EG verortet (direkte Verbindung zum Gemeinschaftsbereich und Außenbereich, sowie zur Verwaltung) = 605 + 735qm
 - Fachräume in Position variabel = 820qm
 - Gemeinschaftsbereich im EG = 1300qm
(Aula in Verbindung mit Foyer; Anlieferung Essen; ...)
 - Verwaltungen eingangsnah im EG = 125 + 360 = 485qm
 - Doppelsporthalle im UG mitdenken = ca. 1300qm (laut *Planungshandbuch Fachraum Sport*)
- **UG = mind. 1300qm**
- **EG = mind. 2390qm**
- **2xOG = jeweils mind. 930qm** (1.OG LW 5/6; 2. OG LW 7/8 & 9/10)
- **+ variabel: 820qm**
- **+ Verkehrsfläche, Garderoben, Sanitäranlagen, Haustechnik!**

„Wie geht es weiter?“





Über die „Leistungsphase Null“ hinaus findet im Rahmen der **Leistungsphase Plus**, die den gesamten Bauprozess aus pädagogischer Sicht begleitet, die Synchronisation zwischen pädagogisch funktionalem Bedarf und bautechnischer Machbarkeit statt. Die LERNLANDSCHAFT® hat diesen Prozessablauf durch langjährige Erfahrung weiterentwickelt und optimiert.

The slide features a decorative border of stylized flowers and butterflies. On the left, there are blue and white daisies, orange monarch butterflies, and green grass. On the right, there are blue and white daisies, orange monarch butterflies, and green grass. The background is a light gray.

VIELEN DANK für Ihre engagierte Mitarbeit!

Karin Doberer
Röthhof 1 | 91740 Röckingen
www.lern-landschaft.de



Gemeinsame Ausschusssitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses & Stadtausschuss Damgarten

Ribnitz-Damgarten, den 23. September 2025



Beschluss RDG/BV/BA-25/156

Bundesförderprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren: Masterplan Innenstädte

- **Beschluss in der Stadtvertretersitzung am 08.10.2025**

Ablauf:

- Sonderausschusssitzung am 15.7.2025 im Begegnungszentrum
- Beratungen
 - Bau- und Wirtschaftsausschuss
 - Stadtausschuss Damgarten
 - Ausschuss für Stadtmarketing, Tourismus und Kultur

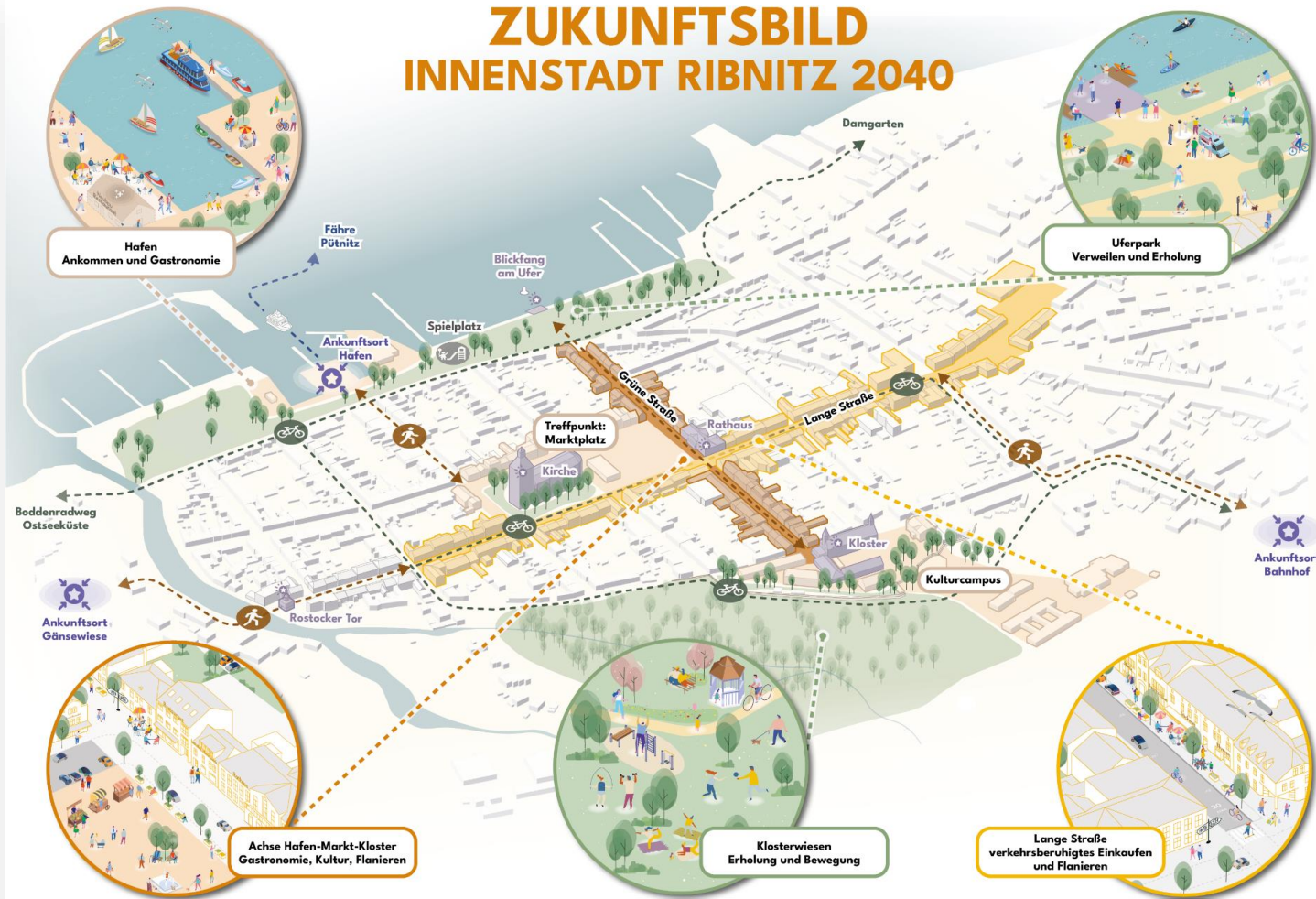
Masterplan

1. Anlass und Zielsetzung
 - Herausforderungen der Innenstadtentwicklung
 - Bundesprogramm ZIZ
2. Der Masterplan als integrierter Prozess
 - Prozessstruktur
 - Beteiligungsverfahren
3. Situationsanalyse
 - Übergreifende Datenanalyse
 - Kerninhalte der Fachanalysen
 - SWOT nach Themenfeldern (differenziert nach Ribnitz und Damgarten)
4. Zukunftsbilder und Entwicklungsziele für die Innenstädte
 - Zukunftsbild und Entwicklungsziele Ribnitz
 - Zukunftsbild und Entwicklungsziele Damgarten
5. **Maßnahmenprogramm jeweils für Ribnitz und Damgarten**
6. Empfehlungen für die Umsetzung

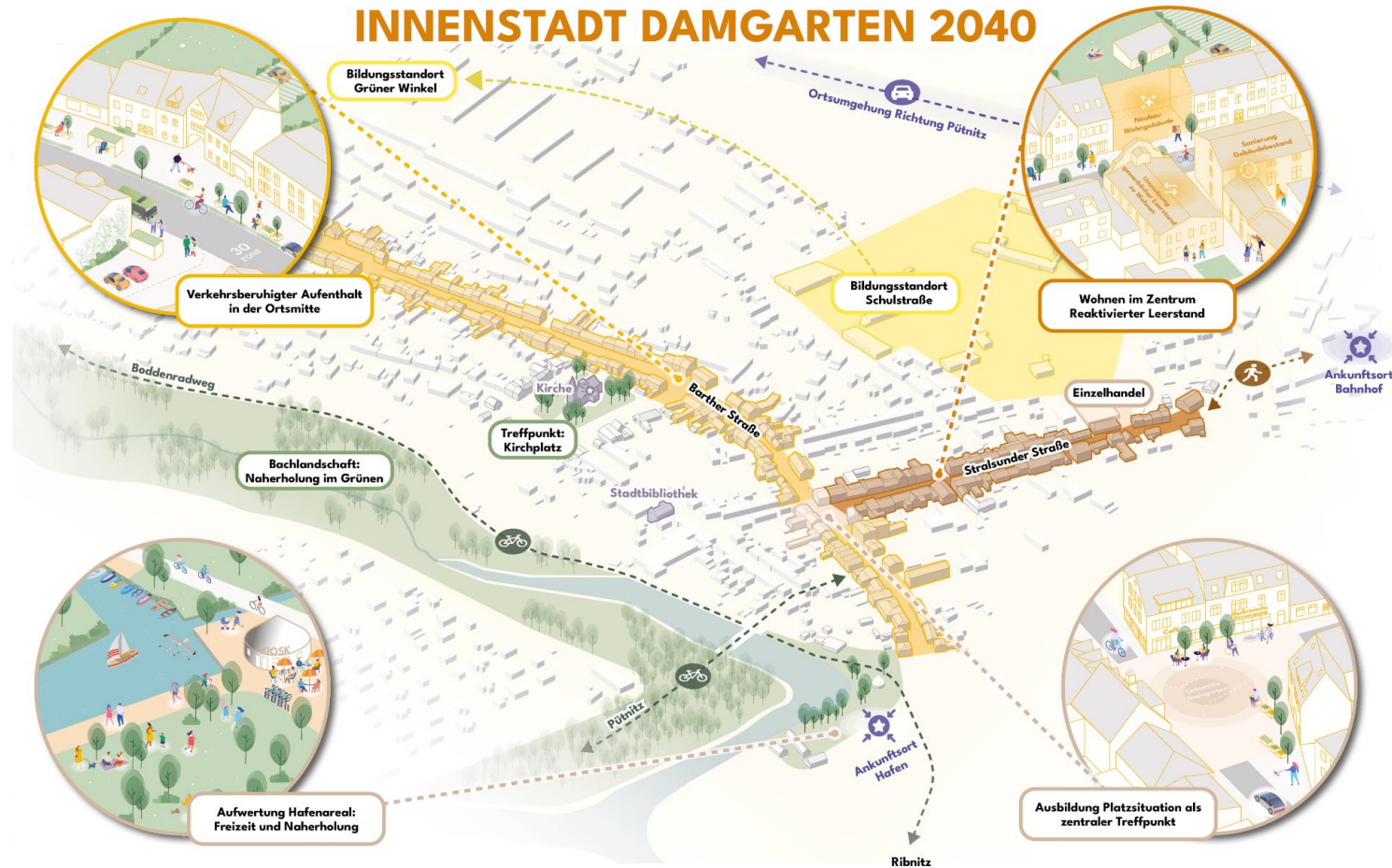
4. Zukunftsbilder und Entwicklungsziele für die Innenstädte

- Auf Grundlage der Situationsanalyse wurden die Zukunftsbilder für die Innenstädte von Ribnitz und Damgarten entwickelt
- Die Zukunftsbilder sind als idealtypische Visionen für die Stadtentwicklung ausgelegt
- Die Zukunftsbilder dienen in den kommenden 15 Jahren als Richtschnur der Stadtentwicklung in der Bernsteinstadt

ZUKUNFTSBILD INNENSTADT RIBNITZ 2040



ZUKUNFTSBILD INNENSTADT DAMGARTEN 2040



5. Maßnahmenprogramm jeweils für Ribnitz und Damgarten

- Maßnahmen sind in Steckbriefen dargestellt
- Maßnahmen geben Richtschnur vor
- Umsetzungen sind abhängig von städtischen Entwicklungen, Haushaltsvorgaben und weiteren Einflüssen

Priorität

● Schlüsselprojekt hoch mittel niedrig

Beteiligte Akteur:innen

● Beispielakteur:in

Handlungsfelder

● Mobilität und Verkehr Industrie und Einzelhandel Freizeitsport und Erholung Kultur und Bildung Wohnen und Wohnraum

Entwicklungsziele

● Entwicklungsziel 1
● Entwicklungsziel 2
● Entwicklungsziel 3

Zeitschiene

↔ kurzfristig bis 5 Jahre ↔ mittelfristig bis 10 Jahre ↔ langfristig bis 15 Jahre

Kostenrahmen

€ €€ €€€ €€€€
bis 100.000 € bis 500.000 € bis 1.000.000 € über 1.000.000 €

Finanzierung/Fördermöglichkeiten

• Beispielförderprogramm

Umsetzungsschritte

📍 Schritt 1
📍 Schritt 2
↓

Weitere Informationen

• vgl. Beispielgutachten, S. 1

5. Maßnahmenprogramm jeweils für Ribnitz und Damgarten

➔ Auszug aus den Sofortmaßnahmen

Neugestaltung Mauer Spielplatz Alte Klosterstraße

10



Entwicklungsziele

- R4 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Zielgruppen von jung bis alt
- R10 - Klimagerechte Entwicklung und stärkere Begrünung der innerstädtischen Freiräume

Die Mauer im rückwärtigen Bereich des Spielplatzes an der Alten Klosterstraße wurde im Rahmen einer Beteiligungsaktion von Jugendlichen unter Anleitung eines lokalen Graffiti-Künstlers aufgewertet. Die grau verputzte Mauer wies ein ungepflegtes Erscheinungsbild auf und war zudem durch Vandalismus verschmutzt, wodurch die Aufenthaltsqualität des Spielplatzes beeinflusst wurde. Die Idee einer Graffiti-Aktion entstammt der Jugendbefragung im Herbst 2023.

Neugestaltung der Beschilderung für Gewerbetreibende

3



Entwicklungsziele

- R1 - Stärkung der Ribnitzer Innenstadt als urbaner Stadtkern mit vielfältigem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen, kulturellen und touristischen Angeboten
- R2 - Sicherung und Weiterentwicklung der Langer Straße als attraktive Einkaufsstraße mit kleinteiligem Einzelhandelsangebot

Im Zuge des Masterplanprozesses wurde das veraltete und gestalterisch störende Leitsystem in der Ribnitzer Innenstadt überarbeitet. Die bisherige Beschilderung passte weder zum Stadtbild noch zur Corporate Identity der Bernsteinstadt. Bis Sommer 2023 wurde in Kooperation mit dem Innenstadtverein ein neues, harmonischeres Beschilderungskonzept umgesetzt, das mit klarer Farbgebung, Innenstadt-Silhouette und Verlinkungen zur Information den Einzelhandel unterstützt und das Stadtbild aufwertet.

Mobile Bepflanzung und Sitzgelegenheiten Damgarten Barther Straße

11



Entwicklungsziele

- D3 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Aufenthaltsorte für alle Zielgruppen von jung bis alt
- D8 - Klimagerechte Entwicklung und stärkere Begrünung der innerstädtischen Freiräume

Der Masterplan sieht Sofortmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums vor, insbesondere durch mobile Pflanzkübel und Sitzgelegenheiten. Diese sollen die Aufenthaltsqualität schnell verbessern und die Akzeptanz für langfristige Veränderungen fördern. Die Elemente wurden lokal gefertigt und im April 2025 in Damgarten bei einer Mitmachaktion aufgestellt. Sie sind mobil einsetzbar und auf eine Nutzungsdauer von fünf Jahren ausgelegt. Weitere Elemente werden bis Oktober 2025 in Ribnitz aufgestellt.



5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz



Stärkung des Angebotsmixes in der Innenstadt

- Förderung der Vernetzung der Gewerbetreibenden
- Schaffen einheitlicher Kern-Öffnungszeiten
- Stärkung des gastronomischen Angebots und Erweiterung der Außengastronomie
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt des Marktplatzes
- Etablierung innovativer Zwischennutzungen für Leerstände
- Stärkung von Büronutzungen, Dienstleistungen und Wohnen am Innenstadtrand



Flächenhafte Verkehrsberuhigung in der Innenstadt mit Tempo-20-Zone

- Umstrukturierung und Verkehrsberuhigung Lange Straße
- Verkehrsberuhigung Straße Am See



Fußverkehrsachse Kloster-Marktplatz-Hafen

- Befreiung des inneren Bereiches des Marktplatzes von PKW-Stellplätzen
- Optimierung/zielgerichtete Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

ribnitz-damgarten.de

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

- Ausbau Radverkehrsanlagen entlang des Hafens Ribnitz
- Entwicklung des Bahnhofs Ribnitz zur Mobilitätsdrehscheibe
- Ausbau und Qualifizierung von Radabstellanlagen
- Optimierungen im Busverkehr
- Fährverbindung Ribnitz-Entwicklungsgebiet Pütnitz
- Stärkung der Anbindung des Parkplatzes Gänsewiese an die Innenstadt
- Radverkehrsachse Bahnhof-Hafen
- Fuß- und Radverkehrsachse Bahnhof-Innenstadt
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum



5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

- Stärkung des östlichen Hafenareals
- Nutzung der Wasserfläche am Hafen
- Aufwertung des zentralen Hafenbereichs um den Fähranleger als Ankunftsort
- Neubau eines gastronomischen Betriebs am Hafen



Aufwertung des westlichen Hafenareals

- Stärkung der Verknüpfung Klosterareal-Klosterwiesen
- Klosterwiesen: Aufwertung intensiv genutzte Zone
- Klosterwiesen: Aufwertung naturnahe Zone

- Weiterentwicklung der Idee des „Kulturcampus“
- Erhöhung der Nutzungsvielfalt des Marktplatzes



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

[ribnitz-damgarten.de](https://www.ribnitz-damgarten.de)

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

1. Stärkung des Angebotsmixes in der Innenstadt

- Breitgefächerte und kleinteilige Nutzungen sind Leitfunktion der Innenstadt
- Zusätzliches Besuchsanlässe schaffen
- Räumlich begrenzter zentraler Versorgungsbereich
- Ergänzungsbereich in der Damgartener Chaussee bietet Raum für Drogeriemarkt
- Bei Wechsel der Nutzungen ist zielgerichtete Unterstützung der Eigentümer:innen notwendig



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

ribnitz-damgarten.de

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

8. Flächenhafte Verkehrsberuhigung in der Innenstadt mit Tempo-20-Zone

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit
- Umfassende Tempo-20-Zone
- Verkehrsberuhigung ganzheitlich für die gesamte Ribnitzer Innenstadt
- Geschwindigkeitskontrollen



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



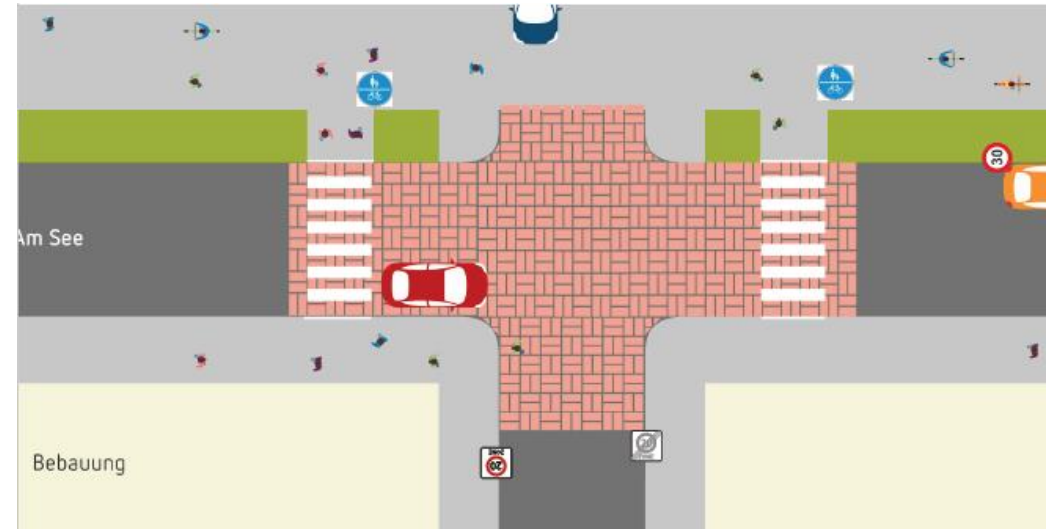
BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

ribnitz-damgarten.de

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

10. Verkehrsberuhigung Straße Am See

- Barrierewirkung zwischen Hafen und Innenstadt reduzieren
- Verkehrsberuhigung durch Optimierung der Querungsmöglichkeiten in drei Kreuzungsbereichen
- Nicht gewollte Durchgangsverkehre werden beschränkt



Handel und Nutzungen Aufenthaltsqualität und Verkehr Aufenthalt und Freiräume Kultur und Bildung Städtebau und Wohnen

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

11. Fußverkehrsachse Kloster-Marktplatz-Hafen

- Stärkung der Verbindung zwischen Klosterareal, Innenstadt und Hafenareal
- Aufenthaltsqualität entlang der Achse stärken
- Parkplätze vor dem Rathaus entfallen
- Etablierung von Gastronomie
- Verbesserung Querungsmöglichkeiten



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

ribnitz-damgarten.de

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

15. Entwicklung des Bahnhofs Ribnitz zur Mobilitätsdrehscheibe

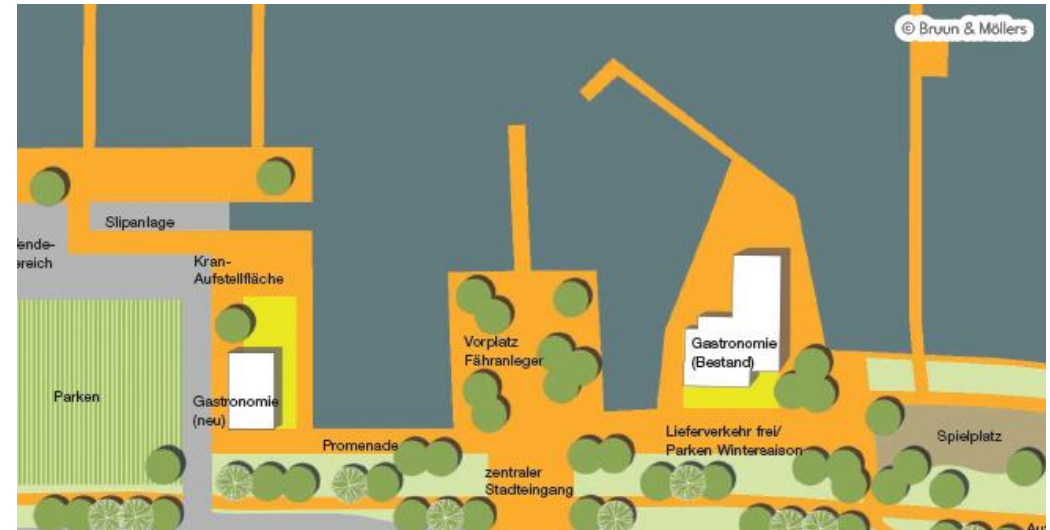
- Intermodaler Umsteigepunkt
- Optimierungen Busverbindungen, P+R Anlage, Mobilstation
- Barrierefreie, komfortable Verknüpfungen und Verbindungswege
- Leitsysteme zwischen Mobilitätsangeboten und in die Innenstadt
- Gleisunterführung Richtung Süden prüfen



5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

25. Aufwertung des zentralen Hafenbereichs um den Fähranleger als Ankunftsort

- Entwicklung in einladenden Ankunftsort
- Steinerne Vorplatz erhalten für flexible Nutzungen
- Gezielte Erweiterung Grünanlagen
- Erweiterung Aufenthaltsangebot mit Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Erweiterung einer Außengastronomie
- Aufwertung Promenade



Handel und Nutzungen

Aufenthaltsqualität und Verkehr

Aufenthalt und Freiräume

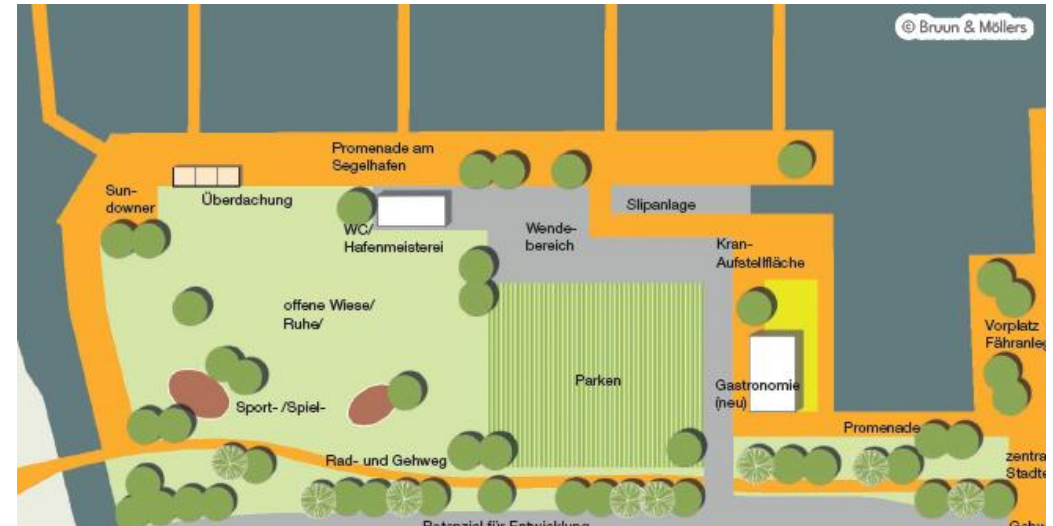
Kultur und Bildung

Städtebau und Wohnen

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

27. Aufwertung des westlichen Hafenareals

- Größte Potenzialfläche, keine großflächige Bebauung
- Verlegung Parkplätze in Innere zur Schaffung von Platz für Gastronomie
- Parkplatz temporär auch zur Nutzung für Veranstaltungen geeignet
- Grünfläche mit Aktivzone und Begrünung
- Prägnante Landmarke im westlichen Bereich als touristischer Anziehungspunkt



- Handel und Nutzungen
- Aufenthaltsqualität und Verkehr
- Aufenthalt und Freiräume
- Kultur und Bildung
- Städtebau und Wohnen

5. Maßnahmenprogramm für Ribnitz

28. Stärkung der Verknüpfung Klosterareal-Klosterwiesen

- Klosterwiesen sind wichtigster innerstädtischer Grün- und Freiraum
- Wichtig für Naherholung und Verbesserung des Stadtklimas
- Für Besucher:innen nur unzureichend aufzufinden
- Gestaltung eines großzügig gestalteten Übergangs
- Barrierefreier Zugang



5. Maßnahmenprogramm für Damgarten



Neugestaltung und Aufwertung der Freiräume sowie verkehrliche Neuordnung des Hafenareals

- Entwicklung des Kreuzungsbereichs Barther Str./Stralsunder Str. als zentraler Platz im Ortskern

- Umwandlung langfristig leerstehender Einzelhandels-/ Gewerbeflächen zu Wohnen

- Abbau des Sanierungsstaus im Ortskern

- Modernisierung des Nahversorgungsstandorts



Bau der Ortsumfahrung Damgarten

- Verkehrsberuhigung Barther Straße
- Aufwertung Ankunftsort Bahnhof
- Herstellung einer attraktiven Radwegeanbindung des Entwicklungsgebietes Pütnitz



Qualifizierung und Weiterentwicklung des Bildungsstandortes Damgarten



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

ribnitz-damgarten.de

5. Maßnahmenprogramm für Damgarten

32. Neugestaltung und Aufwertung der Freiräume sowie verkehrliche Neuordnung des Hafenareals

- Wichtigster Freiraum für Freizeit und Naherholung
- Touristischer Anziehungspunkt und Ankunftsort
- Neuordnung der Parkplatzsituation
- Etablierung von weiterer Gastronomie
- Aufwertung für Radfahrende durch Mobilstation
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen
- Zufahrt zur Slipanlage und Verein bleibt vorhanden



5. Maßnahmenprogramm für Damgarten

33. Bau der Ortsumfahrung Damgarten

- Grundvoraussetzung für Verkehrsberuhigung und Erhöhung Aufenthaltsqualität in Damgarten
- Anschluss Kreuzung B105/An der Mühle und Saaler Chaussee/Flugplatzallee
- Reduzierung der Durchgangsverkehre
- Änderungen der Baulasträger



5. Maßnahmenprogramm für Damgarten

34. Verkehrsberuhigung Barther Straße

- Durch Ortsumfahrung möglich
- Einführung zusammenhängende Tempo-30-Zone
- Bauliche Eingriffe zur weiteren Verkehrsberuhigung
- Geschwindigkeitskontrollen
- Raum für Begrünung wie bereits durch Sofortmaßnahme getestet
- Radverkehr wird auf der Straße geführt



5. Maßnahmenprogramm für Damgarten

34. Entwicklung des Kreuzungsbereichs Barther Straße/ Stralsunder Straße als zentraler Platz im Ortskern

- Durch Ortsumfahrung möglich
- Bauliche Eingriffe zur weiteren Verkehrsberuhigung, wie Aufpflasterungen oder Weiterführung Seitenraumbelag
- Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Begrünung
- Etablierung Außengastronomie
- Temporäre Nutzungen des neuen Platzes



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

ribnitz-damgarten.de

5. Maßnahmenprogramm für Damgarten

40. Qualifizierung und Weiterentwicklung des Bildungsstandortes Damgarten

- Bildungsangebote führen zu Belebung des Stadtteils
- Förderung einer gemeinsamen baulichen Weiterentwicklung
- Standortvorteile
- Angebote der Schulen sollen aufeinander abgestimmt sein
- Leitsystem für Wegeführungen an Ankunftsorten wie Eltern-Haltestellen oder Bahnhof



Handel und Nutzungen



Aufenthaltsqualität und Verkehr



Aufenthalt und Freiräume



Kultur und Bildung



Städtebau und Wohnen



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

ribnitz-damgarten.de

Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Ribnitz-Damgarten	987.000 €	
davon:		
Masterplan & Beteiligungsformate	324.000 €	
Fachgutachten Mobilität und Verkehr	55.000 €	
Einzelhandels- und Nutzungskonzept	39.000 €	
Gestaltungskonzept	50.000 €	
Innenstadtmarketing & Kooperationen	201.000 €	Bernsteincard, Veranstaltungen wie Ribnitz Erleben, Veranstaltungsequipment
Sachkosten	168.000 €	Weihnachtsmarkthütten, Beschilderung für Gewerbetreibende, LED-Erneuerung, Abfallbehälter, Pflanzgefäße,
Baulich-investiven Maßnahmen	150.000 €	Fahrradpiktogramme, Spielplätze, Grünanlagen

Beschluss des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 12.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss Nr. RDG/BV/BA-25/169****Beschluss des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage vom 15. November 2025 niedergelegten Behandlungsvorschlägen geprüft (Abwägungsprotokoll). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.
2. Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept mit Stand 31.12.2024, redaktionell ergänzt am 15. November 2025, als städtebauliches Entwicklungskonzept und Handlungsgrundlage bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten.
3. Bestandteil des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes ist die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB):
 - ZVB Innenstadt Ribnitz (inkl. Ergänzungsbereich Netto)
 - ZVB Innenstadt Damgarten
 - ZVB Boddencenter
 - ZVB Rostocker Landweg
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept wurde im Rahmen des integrierten und fachübergreifenden Abstimmungs- und Kooperationsprozess zum „Masterplan Innenstädte“ erarbeitet. Auftragnehmer war das Büro Dr. Lademann & Partner aus Hamburg. Zielstellung des Konzeptes war die Bewertung der wirtschaftlichen Potenziale der Innenstadt und die

Entwicklung von Strategien für eine nachhaltige Stärkung des Handels. Zunächst wurde eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt, in deren Rahmen die aktuellen Strukturen, Herausforderungen und Potenziale der Innenstädte detailliert untersucht wurden. Auf dieser Grundlage wurden Szenarien und Leitbilder entwickelt, die mit konkreten Projekten und Maßnahmen zur Umsetzung der jeweiligen Ziele hinterlegt wurden.

Dabei fasst das Einzelhandels- und Nutzungskonzept die Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken des Einzelhandelsstandortes Ribnitz-Damgarten im Rahmen einer SWOT-Analyse kompakt zusammen. Als Stärken/Chancen werden dabei u.a. die stabile prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die langfristig stark ausgeprägte Orientierung der direkten Umlandbewohner des Nah- und Mittelbereichs auf die Stadt Ribnitz-Damgarten aufgrund des ländlichen Umfelds und das ausgeprägte Tourismuspotenzial der Stadt genannt. Hierbei wird insbesondere von positiven Effekten des geplanten Bernsteinresorts Pütnitz auf den Einzelhandel in der Ribnitzer Innenstadt und die gesamte Wirtschaft Ribnitz-Damgartens ausgegangen. Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept attestiert der Bernsteinstadt ein - im Vergleich zu anderen Mittelzentren - umfassendes Verkaufsflächenangebot, wobei insbesondere im periodischen Bedarfsbereich sowie im Bereich Bekleidung und Schuhe eine überdurchschnittliche Ausstattung vorhanden ist. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden touristischen Entwicklung sehen die Gutachter das Potenzial, aufbauend auf der stabilen Ausgangslage eine maßvolle Zentralitätserhöhung anzustreben und bestehende Angebotslücken (u.a. im Bereich Spielwaren und Sportbedarf) zu schließen.

Die Nahversorgungsstruktur der Stadt Ribnitz-Damgarten wird sowohl quantitativ als auch qualitativ als sehr gut ausgebaut beschrieben, wobei ca. 80% der Einwohner fußläufiger Entfernung eines strukturprägenden Nahversorgers wohnen. Die Gutachter empfehlen eine priorisierte Absicherung des bestehenden Nahversorgungsangebots als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung festzulegen. Zusätzlich wird das Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes zur qualitativen Steigerung des Angebotes gesehen. Als möglicher Standort wird das Umfeld des Netto-Marktes in der Damgartener Chaussee gesehen.

Im Bereich der Gastronomie wird die bestehende Konzentration der Angebote auf den Innenstadtkern von Ribnitz sowie die Hafenbereiche positiv hervorgehoben. Es bestehen jedoch auch deutliche Angebotslücken und Stärkungs- bzw. Nachverdichtungspotenziale einzelner Lagen – insbesondere hinsichtlich der Außengastronomie. Ausbaupotenzial besteht diesbezüglich vornehmlich im Bereich der Langen Straße, des Marktplatzes und des Hafens.

Abschließend hält das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept den dichten Geschäftsbesatz in den Hauptlagen der Ribnitzer Innenstadt mit geringen Leerstandsquoten und einer Vielzahl an inhabergeführten Betrieben sowie das ansprechende Stadtbild mit Potenzial für eine hohe Aufenthaltsqualität, Nähe zum Wasser und einer multifunktionalen Nutzungsmischung mit einer Vielzahl von Besuchsanlässen (u.a. Shopping, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Arbeit) als positive Standortfaktoren des Einzelhandelsstandortes Ribnitz-Damgarten fest.

Unter den Schwächen und Risiken des Einzelhandelsstandortes erläutert das Einzelhandels- und Nutzungskonzept die herausfordernden übergreifenden Trends der Einzelhandelsentwicklung (u.a. zunehmende Marktanteile des Online-Handels, kontinuierlicher Rückgang der Einzelhandelsunternehmen und insb. kleiner Fachgeschäfte bei gleichbleibender Verkaufsflächenentwicklung, Nachfolgeproblematik bei inhabergeführten Betrieben, allgemeine stagnierende wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland). Der demografische Wandel, der negative Pendlersaldo und die im deutschlandweiten Vergleich unterdurchschnittliche Kaufkraft wirken sich in Ribnitz-Damgarten zusätzlich negativ auf das Nachfragepotenzial im Stadtgebiet aus. Hinzu kommt die starke Saisonabhängigkeit im Tourismussektor. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Tourismusstandorts empfehlen die Gutachter, vermehrt ganzjährig attraktive Angebote zu stärken und sehen dabei insbesondere das Potenzial des Bernsteinresorts Pütnitz.

Die beschriebenen Angebotslücken im Bereich der Gastronomie und im Einzelhandelsbesatz führen heute noch zu unerwünschten Kaufkraftabflüssen in umgebende Zentren. In diesem Kontext betonen die Einzelhandelsplaner die hohe Bedeutung einheitlicher Kernöffnungszeiten in den Innenstädten. Diese sind in der Ribnitzer Innenstadt aktuell noch nicht vorhanden, wodurch ein verlässliches Einkaufserlebnis für die Kunden eingeschränkt

wird. Außerdem wirkt sich die Nutzung des Ribnitzer Marktplatzes als Stellplatzanlage negativ auf dessen Aufenthaltsqualität auf, worunter auch das Besuchs- und Einkaufserlebnis für die Kunden leidet.

Im Gegensatz zur Ribnitzer Innenstadt stellt das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept (teilweisen) Funktionsverlust der Damgartener Innenstadt als Einzelhandelsstandort fest. Mit einer kritischen Leerstandsquote von ca. 22% und einem ausgedünnten Geschäftsbesatz, der lediglich ca. 3% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche umfasst, hat Damgarten in der Vergangenheit deutlich an Attraktivität verloren. Die Gutachter sehen zudem das Risiko weiterer Trading-Down-Prozesse rund um leerstehende Immobilien und stellen einen Investitionsstau im Gebäudebestand fest. Für die Damgartener Innenstadt wird es zukünftig von zentraler Bedeutung sein, die Nahversorgungsfunktion mit dem Nahversorger auf der Stralsunder Straße als Magnetbetrieb zu sichern.

Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept definiert insgesamt vier „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZVB) für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Zentrale Versorgungsbereiche sollen einer dezentralen Einzelhandelsentwicklung entgegenwirken, die eine Schwächung der Innenstädte zur Folge hätte. In Ribnitz-Damgarten umfasst dies den „ZVB Innenstadt Ribnitz“ und „ZVB Innenstadt Damgarten“ in den Zentren der beiden Stadtteile sowie die Nebenzentren „ZVB Boddencenter“ und „ZVB Rostocker Landweg“ in den äußeren Bereichen des Stadtteils Ribnitz. Der Einzugsbereich des ZVB Innenstadt Ribnitz beinhaltet das gesamte Stadtgebiet und Umland. Hier wird ein großes Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten mit zentrentypischen und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf und diversen zentrenergänzenden Nutzungen angeboten. Insgesamt bestehen in der Ribnitzer Innenstadt 55 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.100 m² und einem jährlichen Umsatz von ca. 32,6 Mio. €. Der Einzugsbereich des ZVB Innenstadt Damgarten ist auf den Stadtteil Damgarten begrenzt. Das Angebot besitzt ein begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten – vornehmlich für den kurzfristigen Bedarf und in sehr begrenztem Umfang auch Waren für den mittelfristigen Bedarf. In Damgarten bestehen nur noch fünf Einzelhandelsbetriebe sowie 13 Betriebe ergänzender Nutzungen wie Dienstleistungen.

Im Weiteren erfolgt eine Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan.

Bestandteil des Nutzungs- und Einzelhandelskonzeptes ist auch die Definition einer Sortimentsliste. Diese Sortimentsliste hat das Ziel, Ansiedlungsvorhaben mit innerstadttypischen Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit disfunktionale Planvorhaben abwenden zu können.

Der Konzeptentwurf war Bestandteil des Förderprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren", und somit Bestandteil aller öffentlichen Beteiligungsformate. Unabhängig davon wurde mit dem Konzeptentwurf die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) nochmals beteiligt. Seitens der TöB wurden keine wesentlichen Hinweise vorgetragen, seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	
Kosten:	€		Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

5	Einzelhandels- und Nutzungskonzept Ribnitz-Damgarten (öffentlich)
---	---

6	ZVB (öffentlich)
---	------------------



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Nutzungs- und Einzelhandelskonzept



Endbericht

Im Auftrag der Stadt Ribnitz-Damgarten

Hamburg, 31.12.2024; redaktionell ergänzt: 15.11.2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Nutzungs- und Einzelhandelskonzept

Projektnummer: 23DLP3540

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

Stadt Ribnitz-Damgarten

Am Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	IV
	Tabellenverzeichnis	VII
1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign	4
1.3	Vorgehensweise	9
2	Übergeordnete Entwicklungstrends in Einzelhandel und Gastronomie	10
2.1	Ökonomische Rahmenbedingungen im Dauerkrisenmodus	10
2.2	Entwicklungstrends Einzelhandel	12
2.2.1	Marktentwicklung im Einzelhandel	12
2.2.2	Auswirkungen der Markttrends auf den Einzelhandel und den städtischen Raum	18
2.3	Übergeordnete Entwicklungstrends in der Gastronomie	24
3	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten	28
3.1	Lage im Raum	28
3.2	Zentralörtliche Funktion	30
3.3	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	32
3.4	Tourismus	37
4	Nachfragesituation in der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten	42
4.1	Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten	42
4.2	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie im Marktgebiet	44
4.3	Gastronomisches Nachfragepotenzial der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie im Marktgebiet	47

5	Angebotssituation in der Stadt Ribnitz-Damgarten	49
5.1	Verkaufsflächenentwicklung	49
5.2	Raumstruktur des Einzelhandels	54
5.3	Betriebsgrößenstruktur	56
5.4	Leerstandssituation im Stadtgebiet	58
5.5	Umsatzsituation des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten	59
5.6	Gastronomisches Angebot in der Stadt Ribnitz-Damgarten	62
6	Versorgungslage und Zentralitätsanalyse	67
6.1	Verkaufsflächendichten in der Stadt Ribnitz-Damgarten	67
6.2	Bedeutung der Innenstädte im Einzelhandelsgefüge	69
6.2.1	Innenstadt Ribnitz	69
6.2.2	Innenstadt Damgarten	76
6.3	Nahversorgungssituation in Ribnitz-Damgarten	79
6.4	Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten	85
6.5	Analyse der Nachfrageverflechtungen	88
6.6	SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Ribnitz-Damgarten	91
7	Zentrenkonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten	94
7.1	Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	94
7.2	Gesamtüberblick Zentrenkonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten	97
7.2.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ribnitz	101
7.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damgarten	105
7.2.3	Zentraler Versorgungsbereich Boddencenter	108
7.2.4	Zentraler Versorgungsbereich Rostocker Landweg	111
7.3	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Ribnitz-Damgartener Liste“	114
7.4	Ziele und Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten	119
7.5	Bewertung der Planvorhaben in der Stadt Ribnitz-Damgarten	119
8	Entwicklungskonzept für die Hauptgeschäftsbereiche von Ribnitz und Damgarten	123

8.1	Antriebskräfte für die Entwicklung der Hauptgeschäftsbereiche von Ribnitz und Damgarten	123
8.2	Entwicklungspotenziale in den unterschiedlichen Szenarien	126
8.3	Ideenkonzeption für die Entwicklung der Hauptgeschäftsbereiche von Ribnitz und Damgarten in zwei Varianten	130
8.3.1	Ideenkonzeption für die Innenstadt von Ribnitz	130
8.3.2	Ideenkonzeption für die Innenstadt von Damgarten	132
8.3.3	Bewertung der Entwicklungsszenarien	135
9	Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten	137
9.1	Generelle Prämissen	137
9.2	Maßnahmen für die Innenstadt von Ribnitz	138
9.2.1	Schwerpunkt: Stärken und Qualitäten herausstellen	139
9.2.2	Schwerpunkt: Optimierung Nutzungsbesatz	140
9.2.3	Schwerpunkt: Städtebauliche Aufwertung	141
9.2.4	Schwerpunkt: Bündelung von Nutzungen	141
9.3	Maßnahmen für die Innenstadt von Damgarten	142
9.4	Maßnahmen für die weitere Entwicklung im Bereich Tourismus und Gesamtstadt	143
9.5	Empfehlungen zur allgemeinen Stadtentwicklung	143
9.6	Aufbau eines kommunale gesteuerten Leerstands- und Ansiedlungsmanagements	144
10	Zusammenfassung	149
I	Glossar	153

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: HDE-Konsumbarometer	11
Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung des deutschen Einzelhandels	12
Abbildung 3: Anzahl der Unternehmen im deutschen Einzelhandel	13
Abbildung 4: Marktanteilsverteilung im Einzelhandel nach Betriebsformen	14
Abbildung 5: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels	15
Abbildung 6: IFH-Prognose zur Entwicklung des Online-Handels	16
Abbildung 7: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz	17
Abbildung 8: Attraktivitätsfaktoren der Innenstädte	20
Abbildung 9: Entwicklung der Passantenfrequenzen in den Innenstädten (Index)	22
Abbildung 10: Lage im Raum	28
Abbildung 11: Zentralörtliche Funktion von Ribnitz-Damgarten	30
Abbildung 12: Altersstruktur der Bevölkerung in Ribnitz-Damgarten im Vergleich	34
Abbildung 13: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	35
Abbildung 14: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	37
Abbildung 15: Geplante Flächennutzung auf der Halbinsel Pütnitz	40
Abbildung 16: Marktgebiet des Einzelhandels	42
Abbildung 17: Nachfragepotential der Bevölkerung der Stadt Ribnitz-Damgarten im Jahr 2023 nach Sortimenten	45
Abbildung 18: Nachfragepotential im Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten	46
Abbildung 19: Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ribnitz-Damgarten zwischen 2000 und 2024	50
Abbildung 20: Branchenstruktur des Einzelhandels	51
Abbildung 21: Branchenstruktur des Einzelhandels	53
Abbildung 22: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten (Standortkategorien)	54

Abbildung 23: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten	56
Abbildung 24: Leerstand des ehemaligen Edeka-Markts an der Herderstraße (Ortsteil Damgarten)	58
Abbildung 25: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Stadt Ribnitz-Damgarten	59
Abbildung 26: Restaurant Paganini in der Innenstadt von Ribnitz	63
Abbildung 27: Gastronomiebetriebe in Ribnitz	64
Abbildung 28: Gastronomiebetriebe in Damgarten	65
Abbildung 29: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt von Ribnitz	70
Abbildung 30: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt	72
Abbildung 31: Ladeneinheiten entlang der Lange Straße in der Ribnitzer Innenstadt	73
Abbildung 32: Nutzungsstruktur in der Ribnitzer Innenstadt	74
Abbildung 33: Leerstehende Ladeneinheit in der Ribnitzer Innenstadt (Am Markt 3)	75
Abbildung 34: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt von Damgarten an der Gesamtstadt	76
Abbildung 35: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt von Damgarten an der Gesamtstadt	77
Abbildung 36: Leerstand in der Innenstadt von Damgarten (Stralsunder Straße 13)	78
Abbildung 37: Nahversorgungssituation in Ribnitz-Damgarten	80
Abbildung 38: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Stadt Ribnitz-Damgarten	86
Abbildung 39: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten	88
Abbildung 40: Hierarchisches Zentrenmodell für die Stadt Ribnitz-Damgarten	98
Abbildung 41: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Ribnitz-Damgarten	100
Abbildung 42: Blick entlang der Lange Straße im ZVB Innenstadt Ribnitz	102
Abbildung 43: Blick auf den Marktplatz im ZVB Innenstadt Ribnitz	102

Abbildung 44: ZVB Innenstadt Ribnitz (inkl. Ergänzungsbereich Netto)	103
Abbildung 45: Blick auf die Geschäftshäuser Am Markt im ZVB Innenstadt Ribnitz	104
Abbildung 46: Geschäftsbesatz entlang der Barther Straße im ZVB Innenstadt Damgarten	106
Abbildung 47: Netto-Lebensmitteldiscounter im ZVB Innenstadt Damgarten	106
Abbildung 48: ZVB Innenstadt Damgarten	107
Abbildung 49: Geschäftsbesatz im ZVB Boddencenter	109
Abbildung 50: Lebensmittelbetriebe im ZVB Boddencenter	109
Abbildung 51: ZVB Boddencenter	110
Abbildung 52: Geschäftsbesatz im ZVB Rostocker Landweg	112
Abbildung 53: Famila-Verbrauchermarkt im ZVB Rostocker Landweg	112
Abbildung 54: ZVB Rostocker Landweg	113
Abbildung 55: Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	115
Abbildung 56: Annahmen für die Entwicklung der einzelnen Szenarien	126
Abbildung 57: Expansionsrahmen für den Einzelhandel der Stadt Ribnitz- Damgarten (Basisszenario)	127
Abbildung 58: Expansionsrahmen für den Einzelhandel der Stadt Ribnitz-Damgarten (Zielszenario)	128
Abbildung 59: Expansionsrahmen für die Gastronomie der Stadt Ribnitz- Damgarten	129
Abbildung 60: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Ribnitz (Basisszenario)	130
Abbildung 61: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Ribnitz (Zielszenario)	132
Abbildung 62: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Damgarten (Basisszenario)	133
Abbildung 63: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Damgarten (Zielszenario)	134
Abbildung 64: Bewertungsmatrix der Szenarien für die Innenstadt von Ribnitz	135
Abbildung 65: Bewertungsmatrix der Szenarien für die Innenstadt von Damgarten	136

Abbildung 66: Übergeordnete Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Ribnitzer Innenstadt 2040	138
---	-----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Ribnitz-Damgarten im Vergleich	32
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Ortsteilen der Stadt Ribnitz-Damgarten	33
Tabelle 3: Ein- und Auspendler im Vergleich	36
Tabelle 4: Tourismusentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten laut dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommerns im Vergleich	39
Tabelle 5: Marktgebiet des Einzelhandels	43
Tabelle 6: Gastronomisches Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten	47
Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur in Ribnitz-Damgarten	49
Tabelle 8: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten nach Standortbereichen	57
Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen	61
Tabelle 10: Gastronomiebetriebe in der Stadt Ribnitz-Damgarten	62
Tabelle 11: Verkaufsflächendichten im Vergleich	68
Tabelle 12: Citydichte der Innenstadt im Vergleich	73
Tabelle 13: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels	81
Tabelle 14: Betriebstypenstruktur bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Vergleich (in qm VKF)	82
Tabelle 15: Übersicht über die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Ribnitz-Damgarten	83
Tabelle 16: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Ribnitz-Damgartener Liste“)	118

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die in Mecklenburg-Vorpommern verortete und dem Landkreis Vorpommern-Rügen zugeordnete Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich zwischen Stralsund und Rostock, direkt am Saaler Bodden gelegen. Das Stadtgebiet besteht aus den beiden Stadtteilen Damgarten und Ribnitz, die jeweils eine eigene Innenstadt aufweisen, sowie aus 16 überwiegend dörflich geprägten Ortsteilen. Aktuell leben mehr als 16.000 Einwohner in der Stadt mit zuletzt wieder leicht wachsender Tendenz.

Aufgrund der Lage an der angrenzenden Urlaubsregion Fischland-Darß-Zingst und der Ausweisung als staatlich anerkannter Erholungsort spielt der Tourismus in Ribnitz-Damgarten eine bedeutende Rolle. Hinzukommt die touristische Vermarktung als „Bernsteinstadt“. Rund 109.000 Übernachtungen¹ wurden zuletzt für Ribnitz-Damgarten gezählt (zzgl. Tagestouristen). Infolge der angestrebten touristischen Entwicklung der nördlich von Ribnitz-Damgarten gelegenen Halbinsel Pütznitz (Bernsteinresort) kann perspektivisch von zusätzlichen Tourismuspotenzialen ausgegangen werden. Das Touristenaufkommen stellt ein gewichtiges zusätzliches Nachfragepotenzial für den Einzelhandel dar.

Verkehrlich angebunden ist Ribnitz-Damgarten im Wesentlichen über die B 105, die entlang der Ostseeküste als Verbindungsachse zwischen Rostock und Stralsund fungiert und auch für die Erschließung der Ostseebäder eine wichtige Rolle übernimmt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Sanitz an der BAB 20 und Rostock-Ost an der BAB 19. Über zwei Bahnhöfe ist die Stadt an das Regionalbahnnetz zwischen Rostock und Stralsund/Rügen angebunden. Zudem besteht ein Anschluss an die ICE-Verbindung Hamburg-Stralsund. Insgesamt kann Ribnitz-Damgarten somit eine gute verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.

Seitens der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern ist Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt soll demnach als regional bedeutsamer Infrastrukturstandort gesichert und weiterentwickelt werden und in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden. Dabei soll die Stadt Versorgungsaufgaben für den raumordnerisch festgelegten

¹ Zahl anhand von Kurabgabe/Meldeschein der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Mittelbereich übernehmen, der sich neben Ribnitz-Damgarten und dem zugewiesenen Nahbereich² noch über Marlow und Bad Sülze, erstreckt. Im interkommunalen Wettbewerb steht Ribnitz-Damgarten dabei vor allem mit den nächstgelegenen Oberzentren Rostock und Stralsund sowie dem Grundzentrum Graal-Müritz.

Als **Doppelstadt** verfügt Ribnitz-Damgarten über zwei Innenstädte. Als Zentrum wird dabei vor allem die Ribnitzer Innenstadt rund um den Marktplatz, die Lange Straße, das Kloster und den Hafen wahrgenommen. Hier konzentrieren sich die Einzelhandels-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebote. Geschäftsschließungen, Leerstände und Fluktuation zeigen sich hier in einem noch eingeschränkten Maße. Der Stadtteil Damgarten ist hingegen durch einen zunehmenden Funktionsverlust seiner Innenstadt geprägt.

Mit Mitteln aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ möchte die Stadt Ribnitz-Damgarten eine nachhaltige Strategie für beide Innenstädte entwickeln. Der Fokus liegt hierbei auf einem ausgewogenen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und Tourismus, um die zentralen Bereiche von Ribnitz und Damgarten zu lebendigen und attraktiven Innenstädten zu entwickeln. Hierzu sollte ein **Masterplan** aufgestellt werden, der auf drei Konzepten basiert, die in einem integrativen und kooperativen Prozess zu erarbeiten waren.

- Nutzungs- und Einzelhandelskonzept
- Fachgutachten Verkehr und Mobilität
- Gestaltungskonzept für die Innenstädte Ribnitz und Damgarten

Im Rahmen des **Nutzungs- und Einzelhandelskonzepts** sollten dabei auf Basis einer detaillierten Analyse der Angebotssituation und der aktuellen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel umsetzungsorientierte Handlungsstrategien und daraus entwickelte innovative Maßnahmen im Sinne eines Maßnahmenplans hergeleitet werden, um die beiden Zentren sowohl für die Bewohner als auch für die Touristen aufzuwerten. Neben mittel- und langfristigen Maßnahmen sollten auch Sofortmaßnahmen zur kurzfristigen/temporären Verbesserung der Lage entwickelt werden. Strategieansätze für eine Weiterentwicklung des Gastronomiestandorts und den Aufbau eines Flächen- und Leerstandsmanagements sollten dabei berücksichtigt werden. Es galt beide Zentren mit ihren jeweiligen Besonderheiten zu erhalten und zu stärken und es waren zwei schlüssig aufeinander abgestimmte Konzepte für die beiden Zentren mit ihren

² Ahrenshagen-Daskow, Ahrenshoop, Dierhagen, Saal, Schlemmin, Semlow, Trinwillershagen und Wustrow.

jeweiligen Alleinstellungsmerkmalen zu erarbeiten. Die zusätzlichen (perspektivischen) Nachfragpotenziale durch den Tourismus waren dabei zu beachten.

Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept war in den dialogorientierten Masterplanprozess eingebunden. Die Inhalte des Gutachtens/Konzepts wurden daher regelmäßig mit den weiteren, in Erarbeitung befindlichen Fachkonzepten und dem übergeordneten Masterplan abgestimmt.

Folgende Fragen standen bei der Bearbeitung des Nutzungs- und Einzelhandelskonzepts im Vordergrund:

- Wie stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels und der sonstigen frequenzerzeugenden Nutzungen zurzeit dar und wo sind welche Art von Betrieben angesiedelt?
- Welche Entwicklungsperspektiven und Potenziale gibt es für die beiden Innenstadtbereiche?
- Wie kann die zukünftige Innenstadtentwicklung, bezogen auf einen lebendigen Nutzungsmix aussehen und welche Entwicklungsszenarien für den Einzelhandel und den Dienstleistungssektor sind denkbar? Wie unterscheiden sich die Szenarien für die Innenstädte Ribnitz und Damgarten?
- Wie lassen sich hinsichtlich des Anspruchs einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mögliche bestehende Defizite ausgleichen?

Bei der zukünftigen Ausrichtung in den Themenfeldern Nutzungsmix, Einzelhandel und Gastronomie setzt die Stadt Ribnitz-Damgarten folgende **Schwerpunkte:**

- Optimierung des Nutzungsmixes und Funktionsbestimmung der Innenstädte unter Berücksichtigung von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie ergänzender, unterstützender Angebote
- Verbesserung der Ausstrahlung und Anziehungskraft durch einen attraktiven Nutzungsmix
- Attraktivitätssteigerung für Investoren

Hierzu gilt es die jeweiligen Funktionsschwerpunkte der Innenstädte zu definieren, den vorhandenen Nutzungsmix zu verbessern und eine nachhaltige Revitalisierung leerstehender Gebäude und ungenutzter Außenflächen zu forcieren. Die lokalen Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter zu stärken und die gastronomische Vielfalt in einer optimierten Qualität in den Innenstadtbereichen zu erhöhen sind dabei wichtige Ziele. Der Tourismus soll ferner durch einen Ausbau der Angebote, Nutzungen und der Infrastruktur gestärkt werden, wobei die Interessen der touristischen Belegung und der Bedürfnisse der eigenen

Einwohner in Einklang zu bringen sind. Ziel war zudem die Schaffung und Sicherung einer flächendeckenden und bedarfsgerechten Nahversorgung.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten bedeutet keinen völligen Planungsneubeginn. **Vielmehr baut das vorliegende Einzelhandelskonzept auf einer langen Historie der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Ribnitz-Damgarten auf.** Letztendlich wurde ein vollständiges Einzelhandelskonzept im Jahr 2013 erstellt, welches ebenfalls auf den Versionen aus den Jahren 1993, 2000 und 2006 aufbaute. Zudem wurde im Jahr 2018 eine partielle Fortschreibung für den Stadtteil Damgarten erarbeitet. Neben den Einzelhandelskonzepten hat die Stadt Ribnitz-Damgarten ferner im Jahr 2023 ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept (I-SEK) zum dritten Mal fortschreiben lassen. Die bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts berücksichtigt.

1.2 Untersuchungsdesign

Dr. Lademann & Partner haben zur Erarbeitung des Nutzungs- und Einzelhandelskonzepts folgendes Untersuchungsdesign verwendet.

Grundlagenanalyse und -bewertung

Die Grundlage des Konzepts bildet eine umfassende Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den Innenstädten von Ribnitz und Damgarten nach unterschiedlichen Nutzungsarten unter Beachtung absehbarer allgemeiner Entwicklungstrends. Auch eine Analyse der Nachfragesituation inklusive der touristischen Entwicklungen war Bestandteil des ersten Untersuchungsbausteins. Auf dieser Basis wurden Missstände des Nutzungsmixes sowie derzeit nicht ausgeschöpfte Potenziale aufgezeigt und es wurde ermittelt, welche Entwicklungsperspektiven bestehen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Darstellung der wesentlichen allgemeinen Entwicklungstrends im Einzelhandel und der Gastronomie: besonderes Augenmerk wurde dabei auf das veränderte Konsumverhalten, die Betriebsformenentwicklung, die Marktentwicklungen sowie die Folgeeffekte der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und die Innenstädte (u.a. Dynamik im Online-Handel, Frequenzentwicklung) gelegt und es wurde herausgearbeitet, welche aktuellen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen (u.a. Inflation, Fachkräftemangel) Handel und Gastronomie besonders tangieren;

- makrostandörtliche Einordnung sowie Stand und Entwicklung der sozioökonomischen Eckdaten in Ribnitz-Damgarten als Rahmenbedingungen für die Innenstadtentwicklung (Einwohnerentwicklung und -prognose, Altersstruktur, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Pendlerbeziehungen, Beschäftigungssituation, Tourismus, Erreichbarkeitsbeziehungen, regionale Wettbewerbssituation etc.);
- Durchsicht und Auswertung vorliegender Rahmenplanungen und Entwicklungskonzepte für Ribnitz-Damgarten³;
- Ermittlung und Analyse der aktuellen Angebotssituation des Einzelhandels- und der Gastronomie im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten; hierfür wurden sämtliche Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe im Stadtgebiet erfasst⁴ und differenziert nach Lagen/Standorten, Branchen und Betriebstypen mit Angaben zur Anzahl der Betriebe, zur Verkaufs-/Betriebsfläche, zum Umsatz und zur Flächenproduktivität analysiert und ausgewertet; zusammenfassende Darstellungen zur Branchenstruktur, Raumstruktur, Betriebsgrößenstruktur mit besonderem Fokus auf die beiden Innenstadtlagen; Gegenüberstellung mit den Daten aus dem 2013er (2018er)-Konzept; in den zentralen Lagen wurden zudem auch sämtliche weitere publikumsintensive Erdgeschossnutzungen (z.B. Dienstleister, öffentliche Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen etc.) erfasst und kartiert;
- Erfassung und Analyse der einzelhandels- und gastronomierelevanten Nachfragesituation in Ribnitz-Damgarten: Ermittlung des faktischen Marktgebiets unter Berücksichtigung des mittelzentralen Verflechtungsbereichs; Ermittlung des branchenspezifischen Nachfragepotenzials innerhalb des Marktgebiets (Ribnitz-Damgarten + Umland) aktuell und für den Prognosehorizont 2040 sowie Ermittlung der touristischen Ausgabevolumina unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklung in Pütnitz);
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der beiden Innenstadtlagen auf der Basis intensiver Standortbegehungen inkl. Fotodokumentation sowie weiterer strukturprägender Einzelhandelsstandorte; Bewertung der Funktionswahrnehmung der beiden Innenstädte im Verhältnis zueinander sowie im Verhältnis zu sonstigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet (u.a. anhand der Kenngrößen Citydichte und Cityanteil, gegliedert nach

³ ISEK der Stadt Ribnitz-Damgarten, Einzelhandelskonzept Ribnitz-Damgarten 2013, Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept für den Stadtteil Damgarten 2018, Gewerbe-Statistik Amt Ribnitz-Damgarten, Tourismuskonzeption Ribnitz-Damgarten 2015

⁴ Die Bestanderhebungen erfolgten durch physische Begehungen jeglicher Ladenlokale nach dem sogenannten Angebotsprinzip. D.h. Randsortimente wurden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern sortimentsgenau erfasst. Die Erhebung erfolgte mit Unterstützung einer eigens hierfür programmierten App.

Hauptbranchengruppen⁵⁾ sowie qualitative Einordnung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort in das Einzelhandelsgefüge der Stadt/Region;

- Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragesituation zur Bestimmung nicht ausgeschöpfter Potenziale auf Basis einer Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel; dabei Ermittlung und Bewertung der Kaufkraftbindung der ortsansässigen Bevölkerung, der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und durch Touristen sowie der Kaufkraftabflüsse in das Umland sowie in den Online-Handel; Aufzeigen von quantitativen und qualitativen Missständen und Defiziten im Nutzungsmix der beiden Innenstädte unter Berücksichtigung der intra- und interkommunalen Wettbewerbssituation (Angebotsdefizite);

Zentrenkonzept

Aufbauend auf den Ergebnissen zur Strukturanalyse und zur Bewertung der Einzelhandelssituation wurde dann das Zentrenkonzept für die Stadt aufgestellt. Dabei ging es im Wesentlichen um die Festlegung einer arbeitsteiligen Zentren- und Standortstruktur inkl. der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie um die Aufstellung einer ortstypische Sortimentsliste. Im Einzelnen wurden dabei folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Überprüfung der im Vorgängerkonzept festgelegten Zentren- und sowie ggf. Anpassung/Modifizierung/Ergänzung; diesbezüglich wurden Vorschläge für eine langfristig tragfähige, räumlich-funktionale Aufgabenteilung der einzelnen Standorte unterbreitet und es wurde eine Funktionsbestimmung der jeweiligen Standorte vorgenommen;
- kritische Überprüfung und ggf. Anpassung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (inkl. Kartierung);⁶⁾ für die zentralen Versorgungsbereiche wurden aussagekräftige „Zentrenpässe“ erstellt, die die Standorte kriteriengestützt charakterisieren (u.a. nach Erreichbarkeiten, Lagequalitäten, Nutzungsstruktur, Städtebau/Architektur, Aufenthaltsqualitäten, Flächenpotenzialen, Leerstandssituation) und die wesentlichen Stärken und Schwächen sowie deren Entwicklungsperspektiven herausgestellt;
- Kritische Überprüfung und ggf. Anpassung der ortstypischen Sortimentsliste zur Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Die Einstufung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente wurde sowohl anhand der faktischen Situation (Verkaufsfläche/Anzahl der Betriebe differenziert nach Standortlagen) als auch anhand planerischer Überlegungen zur

⁵⁾ Citydichte = Verkaufsfläche der Innenstadt je Einwohner der Gesamtstadt; Cityanteil = Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche

⁶⁾ Dr. Lademann & Partner orientieren sich für die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich an der aktuellen Rechtsprechung zur Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten und zur Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, um die Rechtssicherheit des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu gewährleisten. Maßgeblich ist hier vor allem der Leitsatz aus dem Urteil vom 11.10.2007 des BVerwG (4 C 7.07).

Attraktivitätssteigerung der zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen. Zudem wurden die Vorgaben der Landesplanung und die Eigenschaften der Warengruppen hinsichtlich Transportsensibilität und Platzbedarf berücksichtigt.

Szenarien zur Entwicklung der Innenstädte

Im Zuge des nächsten Untersuchungsbausteins wurden die Entwicklungspotenziale für die beiden Innenstädte im Hinblick auf Einzelhandel und Gastronomie prognostiziert. Hierfür wurden verschiedene Entwicklungsszenarien erstellt, die u.a. auf Annahmen zur Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung, zur Tourismusentwicklung sowie auf Annahmen zur Dynamik des Onlinehandels basieren. Im Einzelnen umfasste dieser Baustein folgende Arbeitsschritte:

- Darstellung der Hauptantriebskräfte/„Triebfedern“ und Restriktionen/Hemmnisse der künftigen Flächenentwicklung (Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, Tourismusentwicklung, demografischer Wandel, Dynamik des Online-Handels, Angebots- und Versorgungslücken, Zentralitätsdefizite, Betriebstypendynamik, Flächenanforderungen des Einzelhandels, strukturelle Defizite) sowie deren Ausprägung in Ribnitz-Damgarten;
- Prognose der Entwicklungspotenziale für Einzelhandel und Gastronomie in unterschiedlichen Szenarien auf der Basis einer Kaufkraftabschöpfungsanalyse⁷ bis zum Prognosehorizont 2040 in Verkaufsflächenspielflächen;
- Erarbeitung von Szenarien zur räumlich-funktionalen Weiterentwicklung der beiden Innenstädte von Ribnitz und Damgarten und daraus abzuleitender Entwicklungsziele und Handlungsrahmen; Bewertung und Priorisierung der Szenarien sowie Auswahl eines Zielszenarios auf Basis der Diskussionsergebnisse in den Fachdiskursen mit dem Auftraggeber und den Projektbeteiligten als Grundlage für die strategischen Handlungskonzepte;

Strategisches Handlungskonzept und Umsetzungsstrategien

Im Rahmen des nächsten Untersuchungsbausteins wurde dann für das jeweilige Zielszenario für die beiden Innenstädte in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Projektbeteiligten der jeweilige Handlungsrahmen und ein damit verbundenes Maßnahmenprogramm erarbeitet, welches sowohl Sofortmaßnahmen als auch mittel- und langfristige Maßnahmen beinhaltet. Das Handlungskonzept umfasst alle vorhandenen und zu entwickelnden

⁷ Dabei wurden der raumordnerisch zugewiesene Verflechtungsbereich berücksichtigt und es wurden unter Beachtung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie der Dynamik im Online-Handel realistisch erreichbare Bindungs- und Abschöpfungsquoten angesetzt.

Nutzungen und berücksichtigt dabei die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung sowie der Touristen. Im Einzelnen umfasste dieser Baustein folgende Arbeitsschritte:

- Erarbeitung eines praxisnahen Maßnahmenpakets mit strategischen Ansätzen und konkreten Maßnahmen und Empfehlungen (kurz-, mittel- und langfristige Perspektive), die der Erreichung des Zielszenarios dienlich sind;
- Aufzeigen einer Umsetzungsstrategie mit maßnahmen-spezifischen Aussagen zu den jeweiligen Voraussetzungen und Bedingungen, zu den Adressaten / Zuständigkeiten sowie zum zeitlichen Rahmen; Zudem erfolgte eine Priorisierung der einzelnen Maßnahmen;
- Zusammenfassung in einem strategischen Handlungskonzept für die beiden Innenstädte inkl. einer Umsetzungsstrategie in Form eines umsetzungs- und anwenderorientierten Endprodukts;⁸

Ansätze für ein Leerstandsmanagement

Während in der Innenstadt von Ribnitz lediglich einzelne Ladenlokale in der Haupt- und Nebenlage leer stehen, sind in Damgarten ganze Gebäude, vor allem rund um die Stralsunder Straße, von Leerständen betroffen. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass die Leerstände angesichts der Dynamik im Online-Handel und des demografischen Wandels sowie vor dem Hintergrund der Nachfolgeproblematik bei inhabergeführten Fachgeschäften künftig noch weiter zunehmen werden. Im letzten Untersuchungsbaustein wurde sich daher gesondert der Entwicklung von Ansätzen für ein digitales Flächen- und Leerstandsmanagement zur proaktiven Vermarktung der Innenstadtfächen gewidmet. Im Einzelnen umfasste dieser Baustein folgende Arbeitsschritte:

- Recherche, Identifizierung und Auswahl passender Tools für ein Leerstandsmanagement⁹
- Aufzeigen der notwendigen Arbeitsschritte zur Bereitstellung und zum Aufbau eines Leerstandsmanagements; hierbei geht es vor allem darum aufzuzeigen, welche Voraussetzungen seitens der Stadt zum Aufbau eines Leerstandsmanagements zu schaffen und welche ToDo's zur Implementierung des Leerstandsmanagements abzuarbeiten sind;
- Darstellung der notwendigen Leistungen zur langfristigen Implementierung eines Leerstandsmanagements; hierbei geht es vor allem darum

⁸ Zielkonflikte und Synergien sowie zeitliche Überlagerungen mit den anderen Planungen der Stadt zum Masterplan Innenstadt sind im Rahmen der Fachdiskurse diskutiert und im Bedarfsfall angepasst worden.

⁹ In dem Projekt „Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung“ hat das IFH KÖLN zusammen mit 14 deutschen Modellstädten unterschiedlicher Größe eine digitale Plattform für proaktives Ansiedlungsmanagement in Innenstädten erarbeitet. Die Plattform LeAn® ist vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert worden.

aufzuzeigen, was das Leerstands- und Flächenmanagement im Detail leisten soll, welche Tools und zusätzlichen Services angeboten werden können und mit welcher Zielrichtung dieses aufgebaut werden soll.

1.3 Vorgehensweise

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das skizzierte Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- Durchsicht vorliegender Rahmenplanungen und Entwicklungskonzepte sowie der übergeordneten Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung;
- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts, vorliegender Daten bei der Stadt sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- vollständige und flächendeckende Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet sowie der Gastronomie- und handelsergänzenden Dienstleistungsbetriebe in den beiden Innenstädten von Ribnitz-Damgarten, differenziert nach Standorten, Branchen und Betriebstypen sowie Erfassung aller Leerstandsflächen.

Besonderes Augenmerk bei der Erstellung des Masterplans Innenstadt liegt auf dem integrierten Ansatz und dem ganzheitlichen Blick auf die Aufgabenstellung. Um dies zu gewährleisten und den Austausch und die Abstimmung zwischen den einzelnen Konzepten und Fachgutachten zu fördern, wurden zwei unterstützende Austauschformate durchgeführt:

- Zum einen wird die **Steuerungsrunde+** eingerichtet, die der inhaltlichen Entscheidungsvorbereitung diene und sich aus Mitgliedern aus Politik, Verwaltung, Stadtakteuren, der GOS und den Fachplanern zusammensetzt.
- Zur Abstimmung der unterschiedlichen und parallel zu erarbeitenden Konzepten und Fachplanungen fanden insgesamt drei **Fachdiskurse** zur Prozessbegleitung vor Ort in Ribnitz-Damgarten statt. Hierbei wurden die wesentlichen Inhalte abgestimmt und einzelne Planungsaspekte sowie mögliche Überschneidungen bei den Fachplanungen detailliert betrachtet und diskutiert. An den Fachdiskursen nahmen neben den Fachplanern und der GOS der Bürgermeister und die Fachbereiche der Verwaltung teil.

Zudem fand im Sommer ein **Zukunftsforum** statt, bei der alle Bürger und Gewerbetreibenden eingeladen wurden, sich die Szenarien und Ideen der Fachplaner anzuschauen, zu diskutieren und Anregungen abzugeben.

2 Übergeordnete Entwicklungstrends in Einzelhandel und Gastronomie

Im Folgenden werden die wesentlichen Trends der Einzelhandels- und Gastronomieentwicklung als grundlegende Rahmenbedingungen für die Untersuchung erörtert.

2.1 Ökonomische Rahmenbedingungen im Dauerkrisesmodus

Übergeordnet muss die **Covid-19-Pandemie** als eine wesentliche Zäsur in der Einzelhandelsentwicklung betrachtet werden, die insbesondere in den Jahren von 2020 bis 2022 zu tiefgreifenden Veränderungen im Einzelhandel geführt hat. Infolge der pandemiebedingten umfassenden und langanhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens bis hin zu den Geschäftsschließungen (Lockdown) ist insbesondere der innerstädtische Einzelhandel von starken Frequenzrückgängen und Umsatzverlusten betroffen gewesen, der durch eilig eingerichtete Lieferservices oder interaktive Vertriebskanäle nicht annähernd ausgeglichen werden konnte und zu nachgelagerten Insolvenzen und Geschäftsschließungen geführt hat. Gleichwohl hat dies – auch aufgrund staatlicher Unterstützung – nicht zu einem so starken Anstieg von Leerständen in den Innenstädten geführt, wie noch zu Beginn der Pandemie befürchtet wurde („nur“ 8 bis 10 % der Erdgeschosslagen in den Innenstädten stand in den Krisenjahren leer). Zudem konzentrieren sich die Leerstände meist in den Lagen, die bereits vor der Pandemie durch eine negative Entwicklungsdynamik gekennzeichnet waren.¹⁰

Die negativen Auswirkungen der Pandemie wurden dann alsbald jedoch durch eine ökonomische Krise – verursacht durch den **Ukraine-Krieg** – überlagert, die zu einer weiteren bzw. erneuten Eintrübung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt hat und den Einzelhandel abermals – und zwar diesmal sowohl den stationären Handel als auch den online Handel gleichermaßen – stark belastete. Die ökonomischen Folgeeffekte der kriegsverursachten Krise (Energiekrise, Zinswende, Inflation) führten zu Kaufzurückhaltung und trüben in Verbindung mit den ökonomischen und (welt-)politischen Unsicherheiten die

¹⁰ BBSR: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren Empirische Ergebnisse aus sechs Fallstudien (Januar 2024)

Konsumstimmung bis heute erkennbar ein. Wie das HDE-Konsumbarometer zeigt, ist die Konsumstimmung mit Beginn der kriegsverursachten Krise sogar noch weitaus stärker gedrückt worden als durch die Covid19-Pandemie. Zwar erholt sich die Konsumstimmung wieder, zeigt sich insgesamt aber sehr volatil und wird dabei auch von den schwachen und z.T. strukturell bedingten Konjunkturerwartungen beeinflusst.¹¹

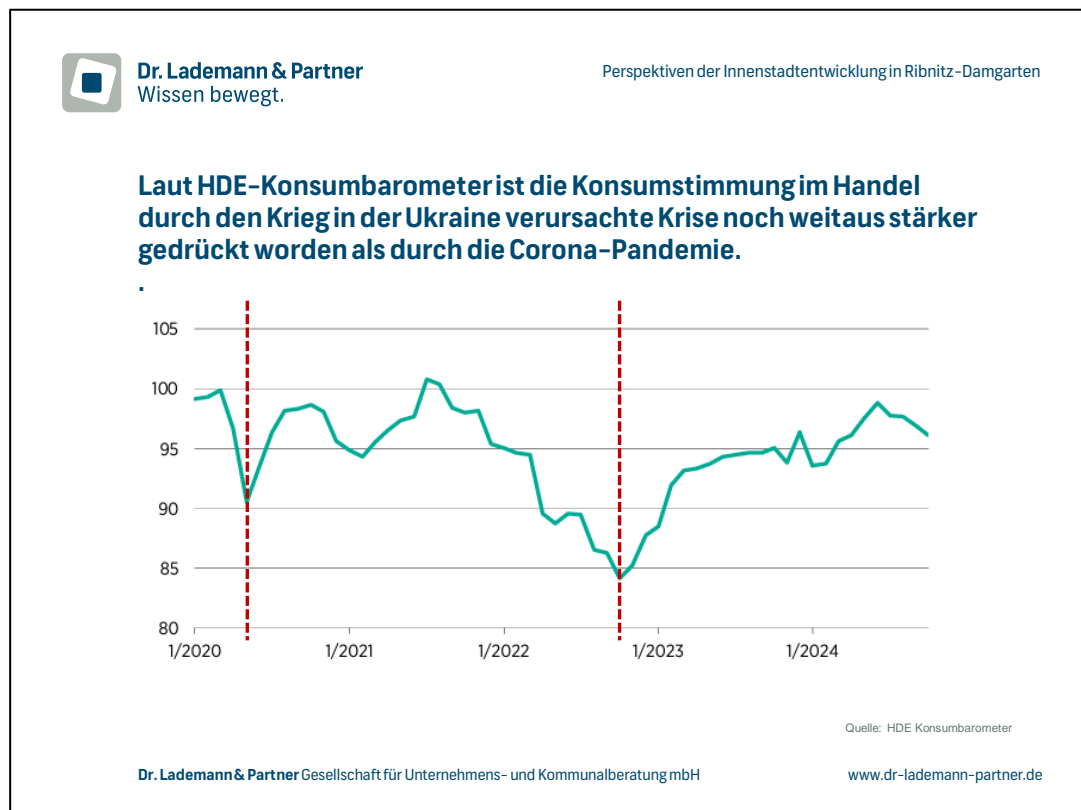


Abbildung 1: HDE-Konsumbarometer

Insgesamt lässt sich das ökonomische Umfeld für den Einzelhandel aufgrund der sich überlagernden wirtschaftlichen und (welt-)politischen Krisen somit als herausfordernd bezeichnen, lässt aber eine allmähliche Erholung erwarten.

¹¹ Das Ifo-Institut geht in seiner jüngsten Prognose (September 2024) davon aus, dass das BIP in diesem Jahr stagnieren wird und für die kommenden Jahren allenfalls mit einer leichten, aber allmählichen Erholung zu rechnen ist (+0,9 % in 2025 und +1,5 % in 2026). Entgegen den ursprünglichen Erwartungen können sich Industrie- und Konsumkonjunktur nur sehr langsam aus ihrer Starre befreien.

2.2 Entwicklungstrends Einzelhandel

2.2.1 Marktentwicklung im Einzelhandel

Die **Verkaufsflächenentwicklung** in Deutschland stagniert seit 2010 weitgehend. Sind bis 2010 noch erhebliche Wachstumssprünge zu erkennen, so ist die Verkaufsfläche in Deutschland in den letzten zehn Jahren nur noch geringfügig angestiegen.

Wachstumsfaktoren in den letzten Jahren waren vor allem die Expansionsbestrebungen im Lebensmitteleinzelhandel und im Drogeriemarktsegment sowie die Tendenzen zur Verkaufsflächenerweiterung dieser Läden. Im Gegensatz dazu wirkten sich Warenhausschließungen, die Redimensionierung von großen Fachmärkten (z.B. Elektrofachmärkte) und SB-Warenhäusern, die Ausdünnung von Filialnetzen sowie Marktaustritte von kleinen Händlern vor allem in Kleinstädten negativ auf das Flächenwachstum aus. Hinzu kommen zahlreiche Firmeninsolvenzen, die schlagartig zu umfangreichen Flächenaufgaben führten.

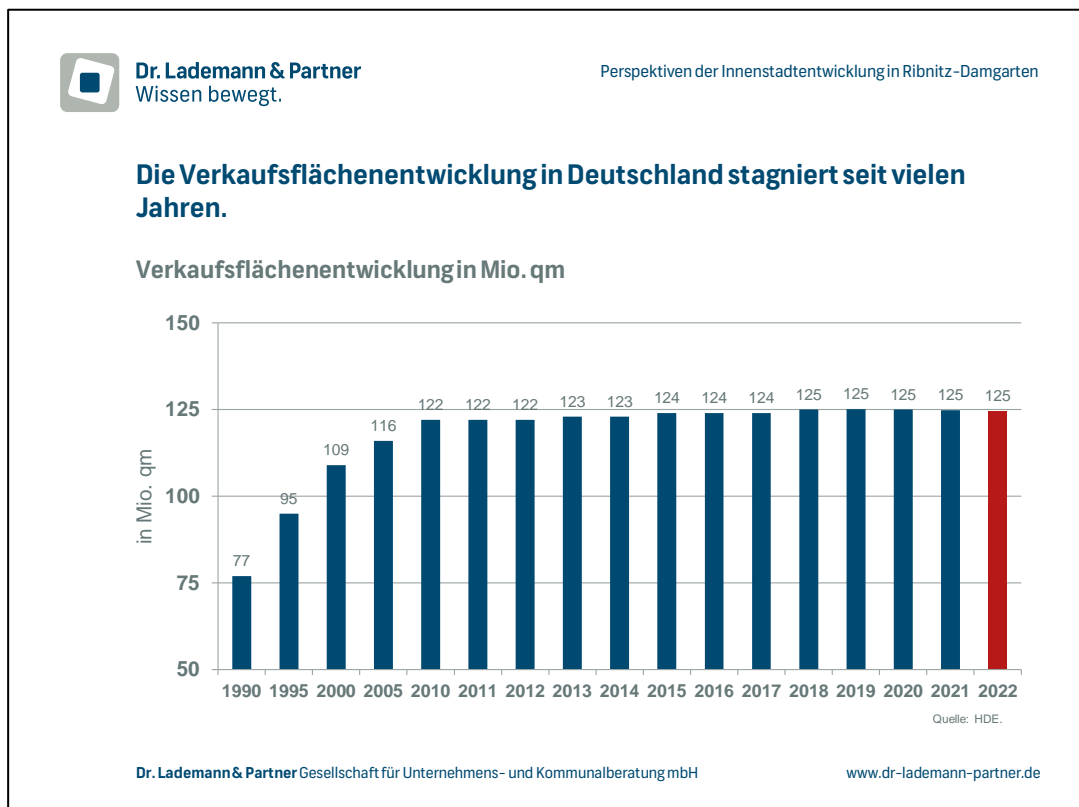


Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung des deutschen Einzelhandels

Stark rückläufig ist hingegen die **Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel**. Zwischen 2010 und 2020 hat die Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel um 15 % bzw. 55.000 abgenommen – ein besonders starker Rückgang ist dabei erwartungsgemäß in 2020 zu erkennen, der im Zusammenhang mit der Covid19-Pandemie steht. Da im selben Zeitraum die Verkaufsfläche weitgehend stabil geblieben ist, deutet dies auf eine **Substitution von kleinen Händlern durch mittlere und größere Filialisten und Fachmärkte hin**.

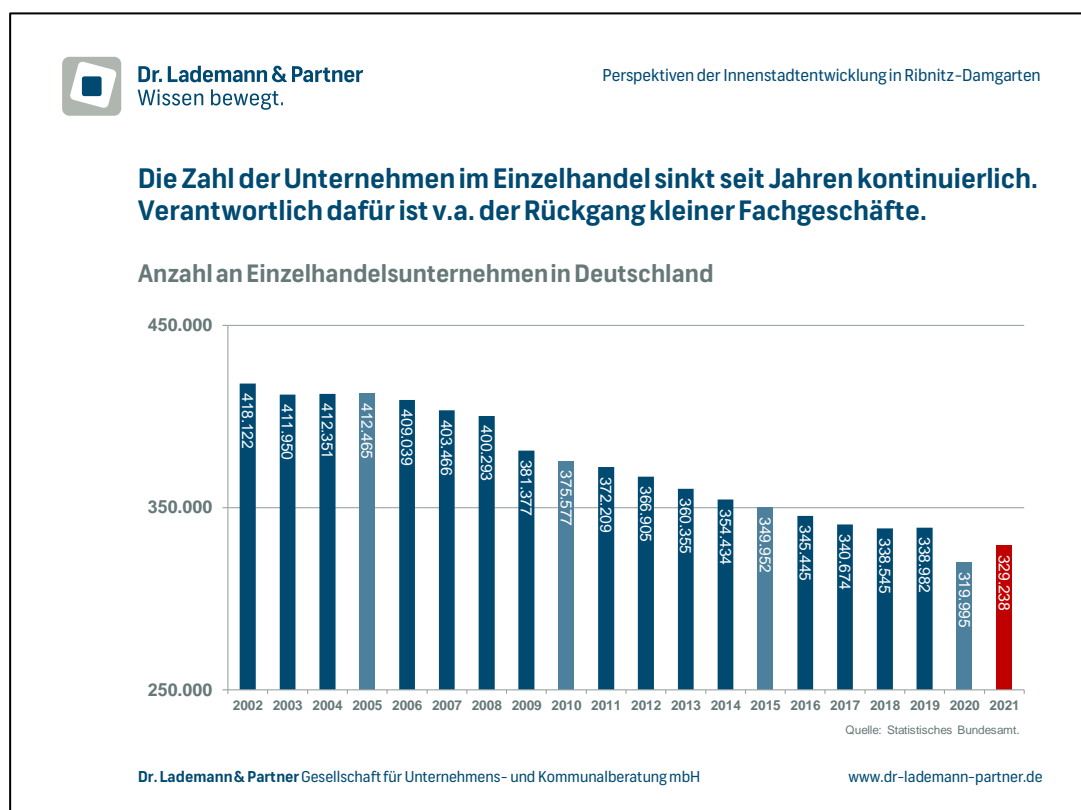


Abbildung 3: Anzahl der Unternehmen im deutschen Einzelhandel

Die rückläufige Bedeutung der kleinen Fachgeschäfte lässt sich auch bei einem Blick auf die **Marktanteilsverschiebungen im Einzelhandel** feststellen. So hat sich der Marktanteil der nicht-filialisierten Fachhändler in den letzten knapp 20 Jahren halbiert. Auch die Marktbedeutung der Waren- und Kaufhäuser hat sich im selben Betrachtungsraum halbiert und kommt nur noch auf 2 %. Die mit der jüngsten Insolvenz von Galerie verbundenen Warenhausschließungen sind hier noch gar nicht eingerechnet. Zu den „Gewinner-Formaten“ zählen hingegen die Fachmärkte und Filialisten sowie der Online-Handel.

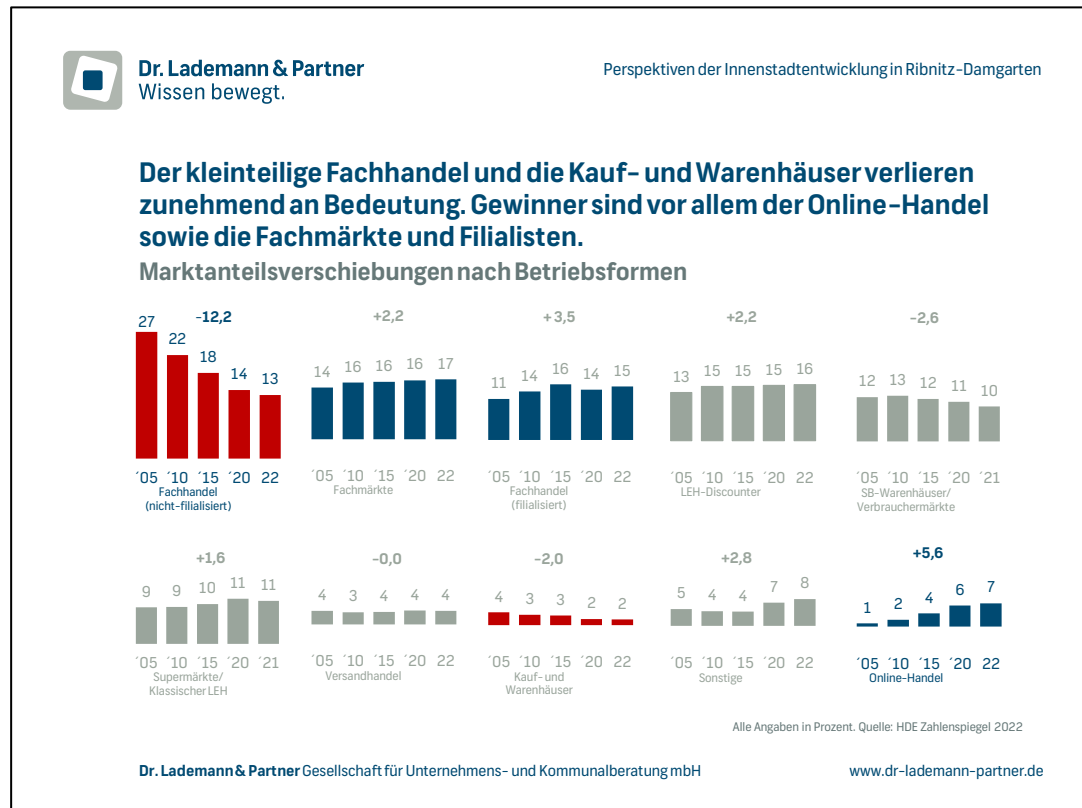


Abbildung 4: Marktanteilsverteilung im Einzelhandel nach Betriebsformen

Nach den Jahren der Finanzkrise haben sich die Umsätze im Einzelhandel kontinuierlich erhöht. Dabei sei jedoch einschränkend darauf hingewiesen, dass das Umsatzwachstum in den letzten beiden Jahren stark inflationsgetrieben war und sich die nominale Umsatzentwicklung von der realen Umsatzentwicklung abgekoppelt hat. Wachstumstreiber im Einzelhandel ist zwar in erster Linie der Online-Handel, aber auch im stationären Handel sind die Umsätze kontinuierlich angestiegen – insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Während der stationäre Einzelhandelsumsatz im Zeitraum von 2010 bis 2023 um knapp 40 % gewachsen ist, konnte der Online-Handel im selben Zeitraum seinen Umsatz mehr als vervierfachen. Nichtsdestotrotz weist der stationäre Handel in absoluten Zahlen weiterhin ein sehr hohes Gewicht auf und konnte zwischen 2010 und 2023 immerhin um über 156 Mrd. € wachsen. Bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung haben die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel (wenn auch nicht in allen Branchen und nicht an allen Standorten) somit im Schnitt leicht zugelegt. Der Online-Handel hat dagegen lediglich um rd. 66 Mrd. € zugelegt, allerdings eben mit einer deutlich höheren Wachstumsdynamik.

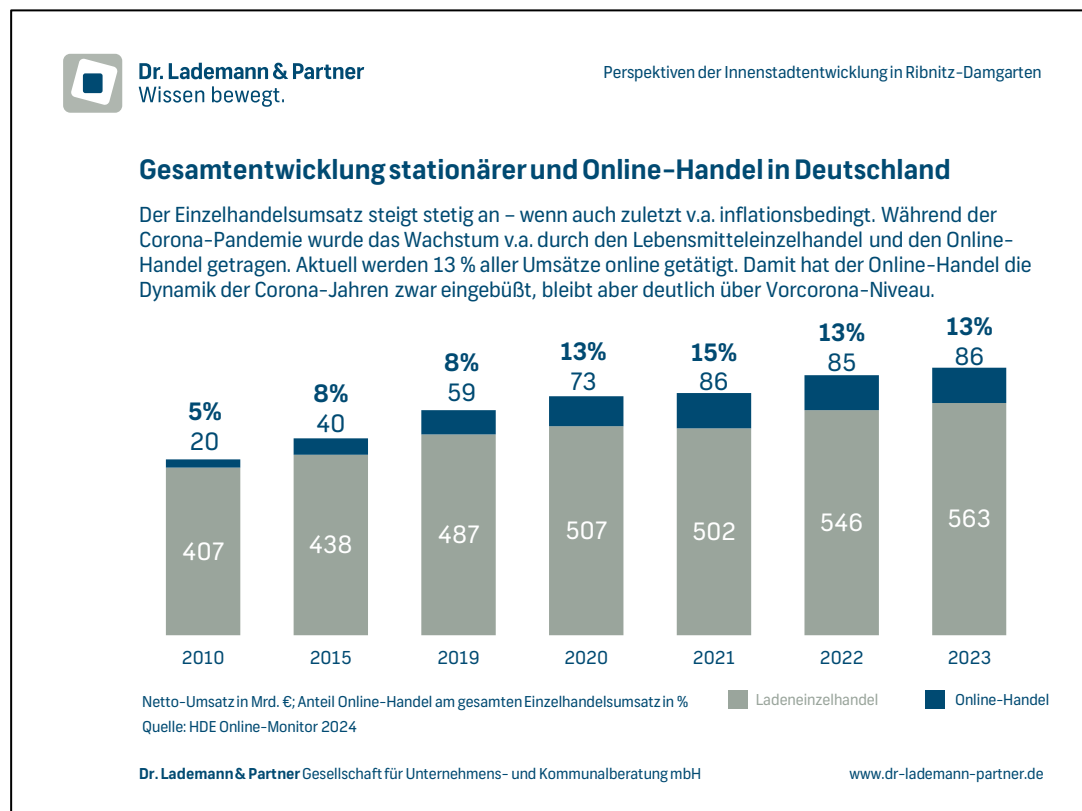


Abbildung 5: Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels

Damit verbunden konnte der **Online-Handel** seinen Marktanteil über die letzten Jahre hinweg deutlich erhöhen und erzielt aktuell einen **Marktanteil von 13 %**. Die Covid19-Pandemie wirkte dabei als starker „Wachstumsbeschleuniger“ – so ist der Marktanteil von 2019 auf 2020 von 8 auf 13 % angestiegen. Aufgrund der Geschäftsschließungen (Lockdown) und der Einschränkungen des öffentlichen Lebens waren die Konsumenten zeitweise dazu gezwungen, online einzukaufen, wodurch auch Käufergruppen an den Online-Handel hergeführt wurden, die zuvor ausschließlich stationär eingekauft haben. Zwar ist die hohe Entwicklungsdynamik im Online-Handel (entgegen den damaligen Prognosen) zum Erliegen gekommen – so ist der Marktanteil in 2022 und 2023 sogar wieder rückläufig gewesen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass sowohl der Marktanteil als auch die absoluten Umsatzvolumina des Online-Handels heute deutlich über dem Vorcorona-Niveau liegen.

Perspektivisch muss von einem weiteren Anstieg der Marktbedeutung des Online-Handels ausgegangen werden. Das Institut für Handelsforschung (IfH) prognostiziert je nach Szenario eine jährliche Wachstumsdynamik bis 2026 zwischen 0,7 und 7,3 % p.a.. Selbst in der oberen Variante läge das Wachstum damit aber sehr deutlich unterhalb des Corona-Niveaus (etwa 20 % p.a.)

und sogar unterhalb des Vorcorona-Niveaus (etwa 10 % p.a.). Der Online-Handel wird also weiter wachsen, allerdings mit deutlich abgeschwächter Dynamik. **Zurückliegende Prognosen, die von einem deutlich stärkeren Wachstum des Online-Handels ausgegangen sind, sind damit überholt.**¹²

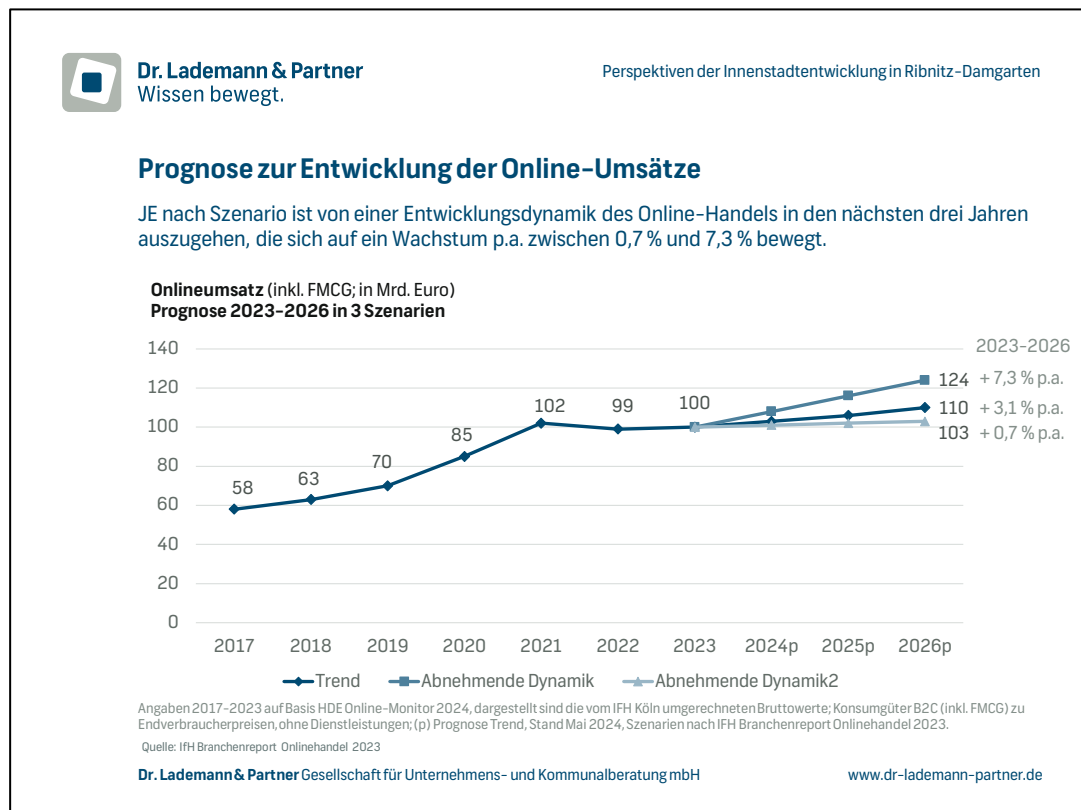


Abbildung 6: IfH-Prognose zur Entwicklung des Online-Handels

In einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik oder Bücher) erreicht der Online-Handel jedoch bereits heute Marktanteile von über 30 und 40 %. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Umsatzanteile (online vs. stationär) verschiedener Einzelhandelsbranchen im Jahr 2023.

¹² Im Branchenreport Onlinehandel 2022 ging das IfH noch von einer jährlichen Entwicklungsdynamik zwischen 3,7 und 10,2 % aus und hat im Trendszenario für 2026 ein Online-Umsatz in Höhe von rd. 130 Mrd. prognostiziert, der nach der aktuellen Prognose selbst in der oberen Variante noch deutlich unterschritten wird (rd. 124 Mrd. €). Ein noch stärkeres Wachstum wurde vom IfH im Branchenreport Onlinehandel 2021 prognostiziert. Damals wurde sogar von einer jährlichen Wachstumsdynamik zwischen 7,2 und 13,7 % ausgegangen und einem Umsatzvolumen des Onlinehandels in 2025 zwischen 120 und 160 Mrd. €.

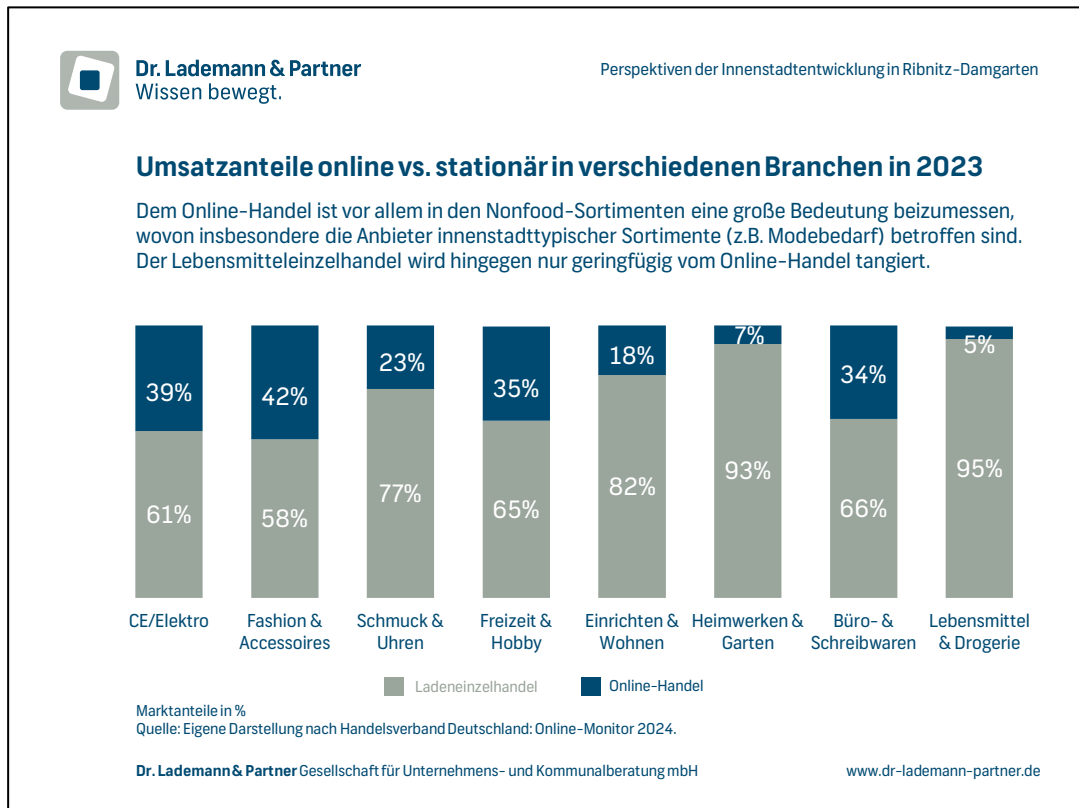


Abbildung 7: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz

Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass eine exakte Trennung von Kanälen (online / stationär) kaum mehr möglich ist. Für den örtlichen Einzelhandel müssen die Abflüsse in den nicht-stationären Handel nicht zwangsläufig mit einem Umsatzrückgang gleichzusetzen sein. Durch **Multichannel-Strategien** (wie click-and-collect) verschwimmen vielmehr zunehmend die Grenzen zwischen stationär und online (sog. Seamless Shopping). Mehr als die Hälfte aller stationären Nonfood-Käufe wird mittlerweile online vorbereitet, während die kaufvorbereitende stationäre Informationssuche beim Online-Kauf („Beratungsklaue“) immer mehr an Bedeutung verliert.

2.2.2 Auswirkungen der Markttrends auf den Einzelhandel und den städtischen Raum

Der Vormarsch des Online-Handels hat zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen gerade zulasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt. Dabei verliefen die Wachstumsraten in den einzelnen Sortimenten in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich. Der stationäre Handel gerät durch den Online-Handel unter Druck,

- wo Branchen durch Innovationen auf den Kopf gestellt werden (z.B. Buchhandel);
- wo man als Händler durch den Fokus auf austauschbare Herstellermarken unmittelbar in einen Preisvergleich hineinkommt (z.B. Elektrofachmärkte);
- wo der Kunde keinen echten Zusatznutzen für einen tendenziell höheren Preis bekommt (geringe Aufenthaltsqualität, geringe Beratungsqualität, keine zusätzlichen Services und Angebote);
- wo der Kunde anonym bleibt und Kundenbindung auch nicht angestrebt wird;
- wo man als Händler stationär aufgrund rechtlicher Restriktionen oder faktischen Platzmangels nicht wachsen kann;
- wo die (Innen-)Stadt kein attraktives und ausreichend großes Angebot im stationären Einzelhandel aufweist und dieses nicht ausreichend vermarktet wird (z.B. Auffindbarkeit und Informationen im Internet);
- wo es dem stationären Handel nicht gelingt, Einkaufserlebnisse für seine Kunden zu erzeugen.

Faktisch sei allerdings auf die Innovationskraft des stationären Handels hingewiesen, der in den letzten Jahren stets Konzept- oder Sortimentsanpassungen vornahm und auch heute erfolgreich mit neuen Konzepten und Omnichannel-Lösungen auf den intensivierten Wettbewerb reagiert. Zugleich besteht die Möglichkeit für stationäre Händler, Waren zusätzlich über Online-Marktplätze (z.B. Amazon) abzusetzen. So trägt die Verknüpfung der Vertriebskanäle¹³ zur Stabilisierung des stationären Handels bei. **Der stationäre Handel wird also auch künftig noch eine bedeutende Rolle einnehmen und durch den Online-Handel nicht substituiert werden.**

¹³ D.h., dass bisher rein stationär aktive Einzelhändler (z.B. mit einem Laden in der Innenstadt) neue Vertriebswege erschließen und z.B. durch die Einrichtung eines eigenen Online-Shops den Online-Handel stärker in den Verkaufsprozess einbinden. Hiermit können potenzielle Kunden über verschiedene Kommunikations- und Vertriebskanäle erreicht und zum Kauf angeregt werden. Mit einer Verknüpfung von Offline- und Online-Aktivitäten können sich Einzelhändler breiter aufstellen und die Vorteile des stationären Handels mit den Vorteilen des interaktiven Handels verknüpfen.

Insgesamt betrachtet wird der stationäre Handel durch die Wachstumstendenzen des Online-Handels aber weiter unter Druck gesetzt werden und durch Verkaufsflächenrückgänge gekennzeichnet sein. Aufgrund der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung in Deutschland und des wachsenden Online-Handels **befindet sich der stationäre Einzelhandel in einer Phase der Marktsättigung und Konsolidierung.** Denn wenn der Anteil der in den Online-Handel abfließenden Kaufkraft stetig zunimmt, geraten die Flächenproduktivitäten im stationären Einzelhandel zunehmend unter Druck, sodass Flächenaufgaben unausweichlich sind.

Dabei stellt die Entwicklung des Online-Handels nicht nur allgemein für den stationären Handel eine große Herausforderung dar, sondern hat aufgrund der hohen Onlineaffinität vieler innenstadtypischer Sortimente (z.B. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren oder Bücher) vor allem zu Umsatzverlusten in den Zentren geführt. Die Innenstädte befinden sich aber nicht erst seit der Covid19-Pandemie inmitten eines tiefgreifenden **Transformationsprozesses**, die den Wandel zwar beschleunigt hat, aber nicht als Auslöser dafür herhalten kann. Der Transformationsprozess der Innenstädte ist dadurch gekennzeichnet, dass der Einzelhandel zwar auch künftig eine Leitfunktion für die Innenstädte übernehmen wird, sich die Attraktivität und Sogkraft der Innenstädte heute und künftig aber in viel stärkerem Maße als bisher auch an den Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten, einem ansprechenden Stadtbild sowie einem vielfältigen und breiten Nutzungsmix festmachen lässt.

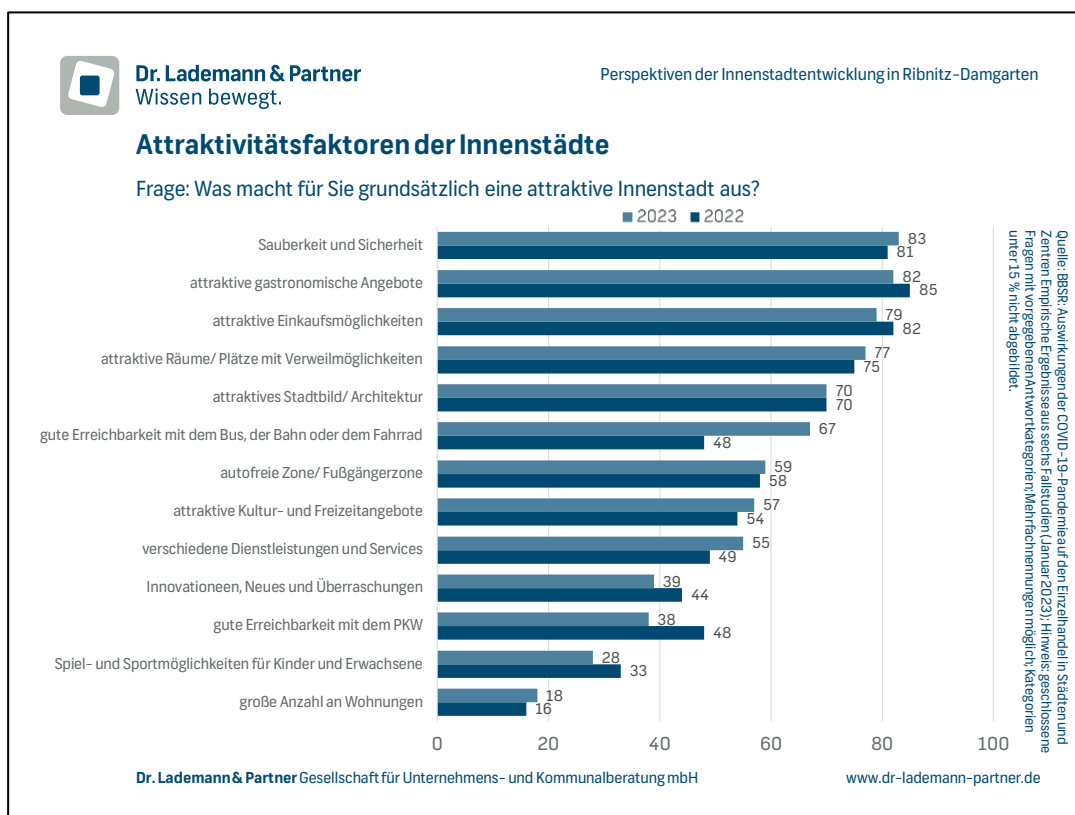


Abbildung 8: Attraktivitätsfaktoren der Innenstädte

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verkaufsflächenentwicklung regional und sektoral sehr unterschiedlich vollziehen wird. Der Handel wird sich zunehmend aus der Fläche zurückziehen und stattdessen auf zentrale Standorte mit günstigen Rahmenbedingungen wie eine stabile Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, eine verkehrsgünstige Lage und ein weiträumiges Einzugsgebiet konzentrieren. Sich dynamisch entwickelnde Großstädte sowie kaufkraftstarke Mittelstädte mit über die Stadtgrenzen hinausreichenden Einzugsgebieten werden weit weniger von Flächenaustritten betroffen sein als schrumpfende Klein- und Mittelstädte mit geringer Kaufkraft. Ähnliches gilt für Tourismusorte, die von den zusätzlichen Nachfragepotenzialen durch Touristen profitieren, zumal die Verbraucher im Urlaub gerne „shoppen“, sofern ein attraktives Angebot vorhanden ist.¹⁴ Hiervon wird als Ribnitz-Damgarten weiter profitieren können.

Tendenziell sind die „Großstädter“ vor allem bedingt durch ihre jüngere Altersstruktur zwar onlineaffiner – Kaufkraftabwanderungen ins Netz können die Großstädte mit ihrem i.d.R. breiten Angebot aber durch Kaufkraftzuflüsse aus

¹⁴ Laut HDE Standortmonitor 2024 haben Touristen während ihres Sommerurlaubs in Deutschland 239€ für Bekleidung/Schuhe ausgegeben, 171€ für Sport/Outdoor, 200€ für Elektroartikel und 88€ für Haushaltswaren.

den ländlichen Regionen, wo die Angebotsvielfalt bereits vielerorts spürbar zurückgegangen ist, und durch Touristen weitgehend auffangen. Dabei profitieren die Großstädte auch davon, dass Shopping als Freizeitgestaltung immer noch eine hohe Bedeutung genießt und der „Shoppingtrip“ in die Großstadt als eine nach wie vor beliebte Form der Freizeitgestaltung angesehen wird. Trotz erhöhter Onlineaffinität zeigen sich die Großstädte daher etwas resilienter in ihrer Einzelhandelsentwicklung als die Klein- und Mittelstädte.

Jüngste Beobachtungen zeigen zudem, dass Einzelhandelslagen in Wohnortnähe durchaus wieder an Bedeutung gewinnen. Denn die Covid-19-Pandemie wirkte nicht nur als Katalysator für den Online-Handel, sondern hat auch die Arbeitswelten verändert. Die Anzahl der Homeoffice-Tage hat sich mehr als verdoppelt ggü. dem Vorcoronaniveau. Damit verbunden verschiebt sich auch der Konsum zumindest werktags stärker von den Innenstädten in die Vorstädte und Stadtteile („Donut-Effekt“). Das veränderte Mobilitätsverhalten und die vermehrte Homeoffice-Arbeit ist insofern auch als Chance für Klein- und Mittelstädte mit attraktivem Einzelhandelsbesatz zu begreifen. Zentrale Lagen und das Umfeld großer Bürokomplexe verlieren hingegen an Frequenz. Verstärkt werden diese Effekte noch durch die Megatrends Digitalisierung und Verkehrswende.¹⁵

Insofern bieten sich auch im Zeitalter des wachsenden Online-Handels durchaus noch Entwicklungschancen für den stationären Einzelhandel.

Dies spiegelt sich auch im Einkaufsverhalten der Konsumenten wider. Im Rahmen einer Online-Befragung, die im Zuge der Anfang 2024 veröffentlichten BBSR-Studie zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren, durchgeführt wurde, antworteten Zweidrittel der Befragten auf die Frage, ob sich das Einkaufsverhalten durch die Pandemie verändert habe, dass sie genauso häufig in der Innenstadt einkaufen werden, wie vor der Pandemie. Der Blick auf die Entwicklung der Passantenfrequenzen in den Innenstädten bestätigt dies. So haben die Frequenzen vielerorts wieder das Vorcorona-Niveau erreicht und bewegen sich zeitweise sogar oberhalb des Durchschnitts für das Jahr 2019.

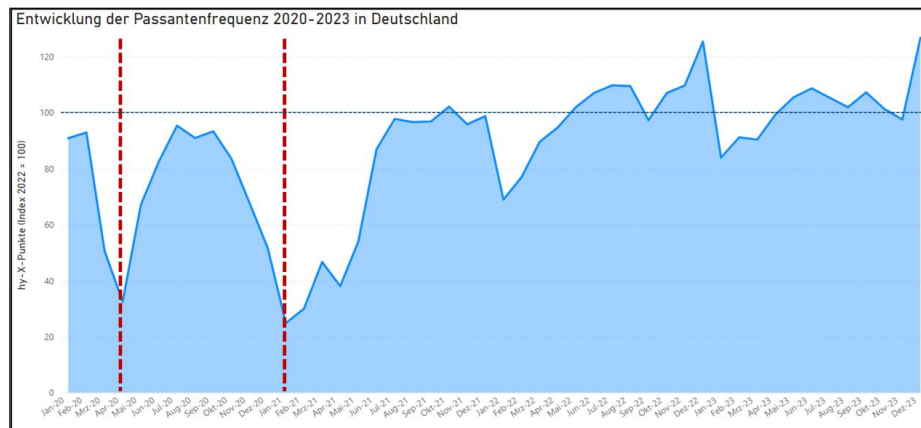
¹⁵ Ifo-Studie (2023): Die Innenstadt als Konsumzentrum- Ein Opfer von Corona und Homeoffice?



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Die Passantenfrequenzen in den Innenstädten haben sich von den Einbrüchen während der Covid19-Pandemie weitgehend erholt.



Quelle: Hystreet-Indexhy-X.

Der hy-X bildet eine aktuelle und valide Kennzahl für die Passantenfrequenz in ganz Deutschland. Er basiert auf einer Aggregation der digitalen Messdaten von 288 hystreet.com-Laserscannern in mehr als 105 Städten. Der Index ist normiert auf das Jahr 2019 (veröffentlicht von EHI Retail Institute).

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 9: Entwicklung der Passantenfrequenzen in den Innenstädten (Index)

Mitunter haben sich Frequenz- und Umsatzentwicklung mancherorts jedoch entkoppelt, da die Qualität der Frequenz in Teilen eine andere geworden ist, was sich im Rückgang kaufkraftstarker Bevölkerungsschichten unter den Innenstadtbesuchern festmachen lässt. Dies legen die Ergebnisse einer in Berlin durchgeführten Studie der Forschungs Kooperation „Transformation der Innenstadt“, durchgeführt von der EBS Universität für Wirtschaft und Recht, nahe. Danach haben sich gegenüber der Vorcorona-Zeit vor allem junge, gutverdienende Großstädter aus den untersuchten Innenstadtbereichen zurückgezogen.¹⁶ Den Innenstädten geht somit eine relevante Zielgruppe verloren, die sich in ihrem Einkaufsverhalten und der Nutzung der Innenstadt eigentlich sozialisiert hat.

¹⁶ Mithilfe von Mobilfunkdaten wurden die Frequenzen in Berliner Einkaufsstraßen näher untersucht.

Aufgrund sich überlagernder Krisen (Covid19-Pandemie, kriegsverursachte Krise) und deren ökonomischer Folgeeffekte bewegt sich der Einzelhandel in einem durch Konsumzurückhaltung und eingetrübter Konsumstimmung geprägten Umfeld.

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland ist in den letzten Jahren durch eine rückläufige Anzahl von Betrieben bei gleichzeitig stagnierender Verkaufsflächenentwicklung geprägt gewesen.

Signifikante Verkaufsflächenzuwächse sind dabei zuletzt nur noch im Bereich des periodischen Bedarfs zu beobachten gewesen. Die Einzelhandelsumsätze haben sich zwar kontinuierlich positiv entwickelt, allerdings zeigte der Online-Handel dabei eine deutlich dynamischere Entwicklung als der stationäre Einzelhandel und erreicht in einigen Nonfood-Segmenten mittlerweile Marktanteile von mehr als 30 %. Die Covid19-Pandemie wirkte dabei als wesentlicher Wachstumstreiber. Zwar hat der Online-Handel mittlerweile an Dynamik verloren, aber auch künftig muss von moderat steigenden Marktanteilen des Online-Handels ausgegangen werden, die jedoch weit unterhalb der ursprünglichen Prognosen bleiben werden.

Tendenziell zeigen sich Großstädte, Mittelstädte mit weitläufigen Einzugsgebieten sowie Tourismusorte als resilienter gegenüber dem Wettbewerbsdruck des Online-Handels, woraus sich für Ribnitz-Damgarten Entwicklungschancen ableiten lassen.

Die Covid19-Pandemie hat im stationären Einzelhandel als Trendbeschleuniger gewirkt und bestehende negative Entwicklungsprozesse zusätzlich verstärkt. Der tiefgreifende Transformationsprozess der Innenstädte ist dadurch gekennzeichnet, dass sich deren Attraktivität heute und künftig in viel stärkerem Maße durch die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität sowie durch einen breiten Angebots- und Nutzungsmix ableitet.

2.3 Übergeordnete Entwicklungstrends in der Gastronomie

Gastronomie erlebt **seit über einem Jahrzehnt einen starken Aufschwung** und entwickelt sich im Vergleich zum stationären Einzelhandel deutlich positiver. Trotz zwischenzeitlicher (existentieller) Krisen (Corona, Inflation, Wegfall von Steuererleichterungen) ist die Gastronomie wieder auf dem Wachstumspfad und wird diesen auch in den kommenden Jahren beibehalten. Die Ausgaben für den Außer-Haus-Verzehr steigen kontinuierlich an. Im Jahr 2023 lag die Anzahl der Besuche der deutschen Verbraucher in der Außer-Haus-Gastronomie in Deutschland bei rd. 11,0 Mrd. und befindet sich laut Prognosen des EHI weiter im Aufwind.

Allerdings betrifft dies nicht die gesamte Gastronomiebranche. Während beispielsweise die Nachtgastronomie sowie die klassischen Gasthäuser (Stichwort: Wirtshaussterben) zum Teil deutliche Probleme haben, entwickelt sich – vor allem in urbanen Bereichen – die Abendgastronomie deutlich positiv. Als **Wachstumstreiber ist das Verhalten der jüngeren Zielgruppen** zu konstatieren, auf deren Erwartungen die Gastronomiebetriebe mit kreativen Speisen- und Getränkeangeboten zielgruppenadäquat reagieren.

Die Gastronomie ist ein **fester Bestandteil von Innenstädten**. Diese Entwicklung wird primär durch zwei Triebkräfte gefördert:

- Zum einen ist die **Steigerung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume** seit vielen Jahren ein Kernanliegen räumlicher Planung. Hier übernimmt die Gastronomie eine wesentliche impulsgebende Funktion, insbesondere seit die „Mediterranisierung der Städte“ zu einem Anstieg der außergastronomischen Sitzmöglichkeiten auf Plätzen und in den Straßen geführt hat. Das stetig steigende Interesse in einem breiten Teil der Bevölkerung am „auswärts Essengehen“ lässt ein Abklingen dieses Trends derzeit nicht erkennen.
- Zum anderen zeigt sich im **stationären Einzelhandel**, dem traditionell zentrenbildende Kräfte zugesprochen werden, **eine neue Dimension des Strukturwandels**. Die Folgen der Ausdehnung des Onlinehandels sind noch nicht eindeutig bestimmbar – die Suche nach Alternativnutzungen hat aber bereits begonnen. Lange Zeit wurde die Gastronomie in Innenstädten weitgehend auf die Rolle der „Nebennutzung“ reduziert. Mit dem Ladenschluss nahmen somit auch die Frequenzen in den Cafés und Restaurants der Innenstädte ab. Dies hat sich in den letzten Jahren gewandelt. Heute beanspruchen Gastronomiebetriebe immer größere Bereiche in handelsgeprägten Innenstädten und setzen zudem auf mehr Vielfalt.

Neben der bereits angesprochenen jüngeren Zielgruppe sind als **stärkste Wachstumsfelder der kommenden Jahre in der deutschen Gastronomie-landschaft** folgende Gruppen relevant:

- **Gäste 50+:** Sie verfügen meistens nicht nur über das nötige Geld, sondern auch über die notwendige Zeit für den Gastro-Besuch. Die Altersgruppe 50+ fällt zudem mit „jüngerem Verhalten“ (u.a. Bestellung via Smartphone, Nutzung von Self-Order-Terminals) auf.
- **Solo-Dining:** In Deutschland sehen wir immer mehr „Solo-Dining“ in der Full-Service-Gastronomie („Singlesierung“). Für die Schnellgastronomie ist es das Kerngeschäft, es zieht aber auch immer mehr Einzelpersonen in die klassische Bediengastronomie für ein Mittag- oder Abendessen. Aufgrund der stetig steigenden Tendenz kann davon ausgegangen werden, dass Gastronomen, die für den Einzelgast ein entsprechendes Angebot schaffen, ihre Erfolgchancen für die nächsten Jahre erhöhen.
- **Frühstück:** Die wachsende Zahl der Menschen in Ein-Personen-Haushalten sowie der steigende Anteil vor allem von Frauen in Vollzeitbeschäftigung sorgen dafür, dass auch in den nächsten Jahren die erste Mahlzeit des Tages vermehrt außer Haus eingenommen wird. Für die kommenden Jahre wird daher erwartet, dass etwa 15 % der gastronomischen Leistungen auf das Frühstücksgeschäft entfallen.
- **Digitale Bestellungen und Delivery:** Auch wenn die Gastronomie in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern in der Digitalisierung deutlich hinterherläuft, wünschen sich die Gäste „Convenience“ insbesondere dann, wenn es um Bestellung, Bezahlvorgang und Loyalitätsprogramme geht. Das Wachstum bei Lieferdiensten wird zudem durch „Homing“ und E-Commerce unterstützt.
- **Gesundheit, vegetarische und vegane Gerichte:** Gesundheit und Wohlbefinden stehen für viele Verbraucher immer mehr im Fokus – vor allem bei der eigenen Ernährung. In den nächsten Jahren sind Produktqualität, gesunde Lebensmittel, Regionalität sowie frische Zubereitung wichtige Nachfragerkriterien in der Gastronomie. Gestärkt wird dies durch ein breites Umweltbewusstsein in der Bevölkerung.

Historisch ist die Gastronomie durch Einzelunternehmen und **individuelle Betreiberkonzepte** geprägt. Heute dominieren zunehmend vielfältige Konzepte der Systemgastronomie. Dabei haben sich **vier Typen der Systemgastronomie** etabliert, die unterschiedliche Charakteristika aufweisen:

- **Fullservice:** Beim Fullservice wird der Gast am Tisch bedient und zahlt auch am Tisch. Dies verlangt einen höheren Service und deshalb auch einen größeren Fachkräfteeinsatz. Das Segment wird in Deutschland stark durch europäische Anbieter geprägt. Der Unterschied zur Individualgastronomie ist die Standardisierung, die Marke, die zentrale Steuerung und die Multiplikation des Konzepts an verschiedenen Standorten. Allerdings sind die Erlöse und das Wachstum geringer als in anderen Segmenten. Bekannte Anbieter sind L'Osteria, Gosch Sylt oder Mövenpick.
- **Quickservice/Fastfood:** Der Quickservice ist das umsatzstärkste Segment der Systemgastronomie, das sich auf wenige Unternehmen mit vielen Filialen konzentriert. Sie ermöglichen einen schnellen Bestell- und Verzehrvorgang, der i.d.R. nicht länger als 45 Minuten dauert. Dabei setzen die hochstandardisierten Anbieter auf Counterservice, aber zunehmend auch auf Lieferservice-Modelle. Bekannte Anbieter sind McDonalds, Subway oder Burger King.
- **Fast-Casual:** Dieses Segment stellt ein verhältnismäßig junges und dynamisches Segment dar. Daher treten kontinuierlich neue Anbieter auf den Markt. Es verbindet Elemente des Fullservice- und des Quickservice-Segments. Der Service ist deutlich geringer als im Fullservice, allerdings sind die Konzepte deutlich stärker auf eine höhere Verweildauer ausgerichtet als Quickservice-Konzepte. Bekannte Anbieter sind: bona´me oder Dean & David.
- **Getränkegastronomie:** Die Anbieter dieses Segments fokussieren sich stark auf den Verkauf von Getränken sowie dazu passende Snacks. Häufig liegt der Fokus der Anbieter auf Kaffee-Spezialitäten. Aber auch Säfte oder Cocktails stehen im Mittelpunkt der Konzepte. Gemessen am Umsatz ist die Getränkogastronomie das kleinste Segment. Sie verbinden die Vorteile einer individuellen Gästebindung mit Systematisierung/Standardisierung. Dies basiert auf Know-how in der Betriebsplanung, strukturiertes Einrichtungskonzept und die Finanzkraft eines Systems im Rücken. Bekannte Anbieter sind: Starbucks, Mitchells & Butlers Germany (Alex, Alex Brasserie, All Bar One) oder Enchilada Franchise GmbH (Enchilada, Besitos).

Alle Gastronomiekonzepte stehen jedoch vor der Herausforderung, qualifizierte Arbeitskräfte zu finden. Viele Arbeitskräfte sind der Gastronomie während der Corona-Zeit und den damit verbundenen Schließungen von Restaurants etc. abhandengekommen und dauerhaft in anderen Branchen tätig. Verdienstmöglichkeiten und Arbeitszeiten machen in die Arbeit in der

Gastronomie in Teilen unattraktiv, so dass die weitere Entwicklung der Gastronomiebranche auch davon abhängen wird, wie es den Betrieben gelingt, ausreichend qualifizierte Arbeitskräfte zu finden.

Die Gastronomiebranche verzeichnete eine überaus dynamische Entwicklung in den vergangenen Jahren. Gesellschaftliche Megatrends sorgen für ein stetiges Wachstum des Außer-Haus-Verzehrs in der deutschen Bevölkerung und die „Mediterranisierung der Städte“ stellt vor allem die Außengastronomie in den Mittelpunkt, was vor allem auch für tourismusrelevante Orte wie Ribnitz-Damgarten von hoher Bedeutung ist. Einen wesentlichen Anteil dabei hat auch die Professionalisierung der Branche mit etablierten und immer neuen Systemgastronomiekonzepten, die sich den aktuellen Trends anpassen. Allerdings bedeutete die Corona-Pandemie auch für die Gastronomie einen harten Einschnitt. Aufgrund der langen Lockdown-Phasen für die Gastronomie sind viele Fach- und Arbeitskräfte in andere Branchen verlorengegangen, die nicht wieder allesamt zurückgeholt werden konnten, was mancherorts zu Betriebsschließungen und eingeschränkten Öffnungszeiten führt. Für die Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Gastronomie vor dem Hintergrund ihrer belebenden Wirkung sowie der Möglichkeit, Menschen zusammenzubringen und Kommunikation zu fördern als ein zentrales Element der publikumsintensiven Nutzungen angesehen. Zudem leistet die Gastronomie auch einen elementaren Beitrag zum Branchen-Mix in Geschäftslagen und ist Anziehungspunkt für Touristen.

3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und ist dem Landkreis Vorpommern-Rügen zuzuordnen. Dabei agiert Ribnitz-Damgarten als Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes, welchem noch die Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow angehören.



Abbildung 10: Lage im Raum

Mit Blick auf die **geografische Lage** liegt Ribnitz-Damgarten zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund an der Mündung des Flusses Recknitz in den Ribnitzer See (Südteil des Saaler Boddens). Dabei liegt der Stadtteil Damgarten östlich der Recknitz in Vorpommern und der Stadtteil Ribnitz westlich des Flusses in Mecklenburg. Direkt an Ribnitz-Damgarten grenzen die Kommunen (im Uhrzeigersinn, von Norden beginnend) Saal, Ahrenshagen-Daskow, Stadt Marlow, Gelbensande und Dierhagen an.

Innerörtlich gliedert sich die Stadt in die beiden **Stadtteile Ribnitz und Damgarten** sowie in die folgenden **sechzehn Ortsteile**: Altheide, Beiershagen, Borg, Dechowshof, Freudenberg, Hirschburg, Klein-Müritz, Klockenhagen, Körkwitz, Langendam, Neuheide, Neuhof, Petersdorf, Pütnitz, Tempel und Wilmshagen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** mit dem MIV wird im Wesentlichen durch die Bundesstraße B 105 (Abschnitt Rostock – Stralsund) gewährleistet. Zudem führen die Landesstraßen L 22 von Graal-Müritz nach Franzburg, die L 181 nach Marlow und die L 191 nach Sanitz durch die Stadt. Insgesamt kann somit von einer guten verkehrlichen Einbindung der Stadt in das regionale Verkehrsnetz ausgegangen werden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Sanitz an der A 20 und Rostock-Ost an der A19 und liegen somit bereits mehr als 20 Fahrminuten entfernt.

An das **schienengebundene Verkehrsnetz** ist die Stadt Ribnitz-Damgarten über die beiden Bahnhöfe Ribnitz-Damgarten West und Ribnitz-Damgarten Ost angebunden, welche Teil der Bahnstrecke Stralsund–Rostock sind. Am Westbahnhof halten außerdem einzelne ICE-Züge des DB-Fernverkehr auf der Linie 26 (Karlsruhe–Frankfurt (Main)– Hamburg–Stralsund). Der **innerstädtische ÖPNV** wird von der Verkehrsgesellschaft Vorpommern–Rügen organisiert. Als eine der wichtigsten Linien innerhalb der Stadt fungiert dabei die Stadtbuslinie 201 von Damgarten nach Ribnitz (Drei Linden). Zudem ist auf weitere Buslinien zu verweisen, welche die Ortsteile mit den Siedlungsschwerpunkten Ribnitz und Damgarten anbinden. Während die Anzahl der Haltepunkt im Stadtgefüge als gut eingestuft werden kann, so sollte bezüglich der Frequentierung der einzelnen Haltestellen eine Optimierung angestrebt werden.

Durch die naturräumliche Lage am Saaler Bodden ist die Stadt Ribnitz-Damgarten auch über einen **Wasserweg** zu erreichen. Sowohl Ribnitz als auch Damgarten verfügen jeweils über einen Hafen. Diese werden in der Hauptsaison an bestimmten Tagen durch einen Schiffsverkehr mit den Gemeinden der angrenzenden Region Fischland verbunden. Dieses Angebot wird insbesondere von Touristen stark nachgefragt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen am Saaler Bodden in rd. 10 km Entfernung zur Ostsee. Dabei weist die Stadt eine regional gute verkehrliche Erreichbarkeit im modal-split auf. Zudem ist – insbesondere im touristischen Kontext – der Anschluss an den ICE-Fernverkehr (Bahnhof Ribnitz) und den Schiffsverkehr hervorzuheben.

3.2 Zentralörtliche Funktion

Von Seiten der Landesplanung¹⁷ ist die Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum ausgewiesen.

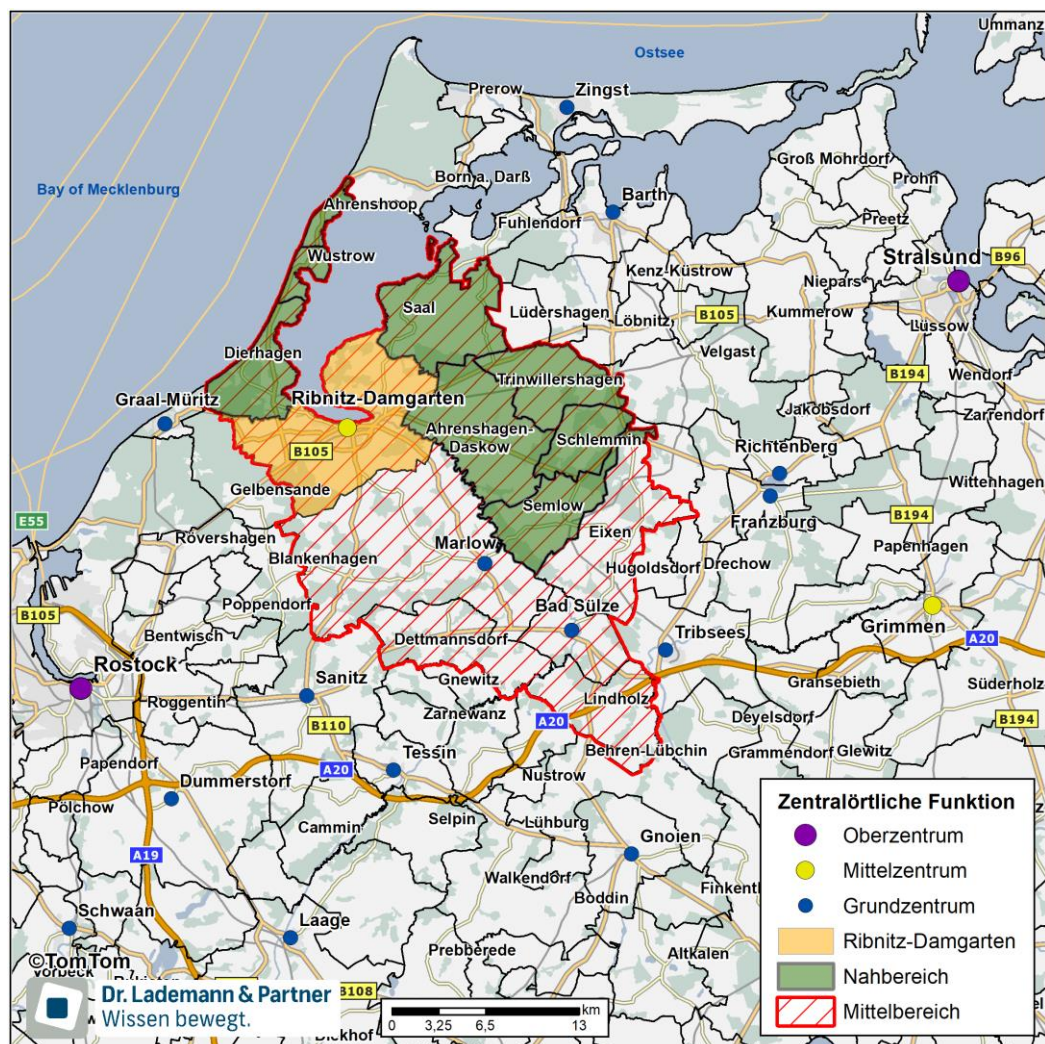


Abbildung 11: Zentralörtliche Funktion von Ribnitz-Damgarten

¹⁷ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016.

Im LEP M-V wird für Mittelzentren folgendes festgehalten:

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren.“

Der **Mittelbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten** umfasst zum einen den eigenen Nahbereich¹⁸, welchem neben dem eigenen Stadtgebiet noch die Kommunen Ahrenshagen-Daskow, Ahrenshoop, Dierhagen, Saal, Schlemmin, Semlow, Trinwillershagen und Wustrow angehören. Zum anderen werden dem Mittelbereich noch die Grundzentren¹⁹ Bad-Sülze und Marlow (inkl. deren Nahbereiche²⁰) zugerechnet.

Die **nächstgelegenen Orte mit einer höherrangigen zentralörtlichen Zuordnung** sind die Oberzentren Rostock in rd. 30 km westlicher Entfernung sowie Stralsund in rd. 45 km östlicher Entfernung. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist dabei dem **Oberbereich der Stadt Rostock** zugeordnet.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt somit eine Versorgungsfunktion für seinen festgelegten Nah- und Mittelbereich.

¹⁸ Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) aus dem Jahr 2011.

¹⁹ Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

²⁰ Während der Nahbereich von Marlow lediglich das eigene Gemeindegebiet umfasst, gehören dem Nahbereich der Gemeinde Bad Sülze neben dem eigenen Gemeindegebiet noch Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz an.

3.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung in Ribnitz-Damgarten** hat sich gemessen seit dem Jahr 2019 positiv entwickelt (+0,7 % p.a.). Im regionalen Vergleich liegt Ribnitz-Damgarten damit auf einem vergleichbaren Niveau wie das Grundzentrum Marlow (+0,7 % p.a.) sowie leicht unter der Entwicklung im Grundzentrum Bad Sülze (+1,2 % p.a.). Mit Blick auf den Nahbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten zeigt sich ein heterogenes Bild: Während die Gemeinden Saal und Wustrow einen Bevölkerungsrückgang im Betrachtungszeitraum aufweisen (zw. -0,2 % und -1,2 % p.a.), ist in den weiteren Kommunen des Nahbereichs ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen (zw. +0,1 % p.a. und +2,3 % p.a.).

Im Vergleich mit den Daten für den Landkreis Vorpommern-Rügen und das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern insgesamt (jeweils + 0,3 % p.a.) verlief die Einwohnerentwicklung in Ribnitz-Damgarten somit durchaus dynamischer.

Insgesamt lebten in **Ribnitz-Damgarten** Anfang 2023

rd. 16.240 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten* im Vergleich

Stadt / Gemeinde, Landkreis, Land	2019	2023	abs.	+/- 19/23 in %	Veränderung p.a. in %
Ribnitz-Damgarten*	15.788	16.243	455	2,9	0,7
Ahrens- hagen-Daskow	2.118	2.165	47	2,2	0,6
Ahrens- shoop	622	680	58	9,3	2,3
Dierhagen	1.526	1.561	35	2,3	0,6
Saal	1.424	1.411	-13	-0,9	-0,2
Schlemmin	289	301	12	4,2	1,0
Semlow	658	689	31	4,7	1,2
Trinwillers- hagen	1.155	1.159	4	0,3	0,1
Wustrow	1.122	1.071	-51	-4,5	-1,2
Marlow	4.563	4.694	131	2,9	0,7
Bad Sülze	1.710	1.796	86	5,0	1,2
Landkreis Vorpommern-Rügen	224.684	227.683	2.999	1,3	0,3
Mecklenburg-Vorpommern	1.609.675	1.628.378	18.703	1,2	0,3

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern; * Angaben laut kommunaler Statistikstelle der Stadt Ribnitz-Damgarten (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in Ribnitz-Damgarten im Vergleich

Der größte **Einwohneranteil innerhalb der Stadt Ribnitz-Damgarten** ist den beiden Stadtteilen Ribnitz (rd. 10.200 Einwohner im Jahr 2023) und Damgarten

(rd. 3.400 Einwohner im Jahr 2023) zuzuordnen. Dies entspricht einem Einwohneranteil von rd. 63 % (Ribnitz) bzw. rd. 21 % (Damgarten). Demgegenüber beläuft sich die Einwohnerzahl in den sechzehn kleinteiligen Ortsteilen der Stadt Ribnitz-Damgarten im Jahr 2023 auf etwa 2.620 Einwohner, was einen Anteil von etwa 16 % an der Gesamtstadt bedeutet.

Mit Blick auf die sechzehn kleinteiligen Ortsteile stellt sich die Einwohnerentwicklung wie folgt dar. Signifikante absolute Einwohnerzuwächse gab es dabei vor allem in Petersdorf.

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen in der Gemeinde Ribnitz-Damgarten* im Vergleich

Ortsteile	2019	2023	+/- 19/23 Veränderung		
			abs.	in %	p.a. in %
Altheide	126	117	-9	-7,1	-1,8
Beiershagen	57	73	16	28,1	6,4
Borg	119	118	-1	-0,8	-0,2
Dechowshof	56	56	0	0,0	0,0
Freudenberg	236	245	9	3,8	0,9
Hirschburg	244	249	5	2,0	0,5
Klein-Müritz	28	25	-3	-10,7	-2,8
Klockenhagen	587	616	29	4,9	1,2
Körkwitz	221	206	-15	-6,8	-1,7
Langendamm	131	153	22	16,8	4,0
Neuheide	23	25	2	8,7	2,1
Neuhof	124	129	5	4,0	1,0
Petersdorf	194	277	83	42,8	9,3
Pütnitz	136	133	-3	-2,2	-0,6
Tempel	168	167	-1	-0,6	-0,1
Wilmshagen	37	32	-5	-13,5	-3,6
Gesamt	2.487	2.621	134	5,4	1,3

Quelle: Einwohner mit Hauptwohnsitz; Angaben laut kommunaler Statistikstelle der Stadt Ribnitz-Damgarten.
(Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen der Stadt Ribnitz-Damgarten

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Ribnitz-Damgarten kann in Anlehnung an die im Rahmen der 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2023 für die Stadt Ribnitz-Damgarten erstellte Prognose (Regional-realistisches Szenario) davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiterhin positiv entwickeln werden. Im Jahr 2040 ist in Ribnitz-Damgarten mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 17.000 Einwohnern.

Die **Altersstruktur** der Bevölkerung (Durchschnittsalter 50,3 Jahre) ist im Vergleich zum Durchschnittsalter in Mecklenburg-Vorpommern (47,4 Jahre) als auch gegenüber dem Durchschnittsalter im Landkreis Vorpommern-Rügen (48,6 Jahre) von älteren Bevölkerungsgruppen geprägt. Der Bundesdurchschnitt beläuft sich auf 44,6 Jahre. Dementsprechend fällt auch der Anteil der über 65-Jährigen in Ribnitz-Damgarten überdurchschnittlich aus. Mit Blick auf das erwerbsfähige Alter weist die Stadt Ribnitz-Damgarten (rd. 57 %) eine im Schnitt leicht unterdurchschnittliche Struktur auf wie der Landkreis (rd. 59 %) als auch das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern (rd. 60 %).

Gegenüber der Altersstruktur im Jahr 2018 ist der Anteil der über 65-Jährigen in den letzten Jahren noch einmal deutlich angestiegen, was angesichts der allgemeinen demografischen Entwicklung Deutschlands nicht überrascht. Dies schlägt sich auch in einem Anstieg des Durchschnittsalters nieder (49,5 Jahre in 2018). Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

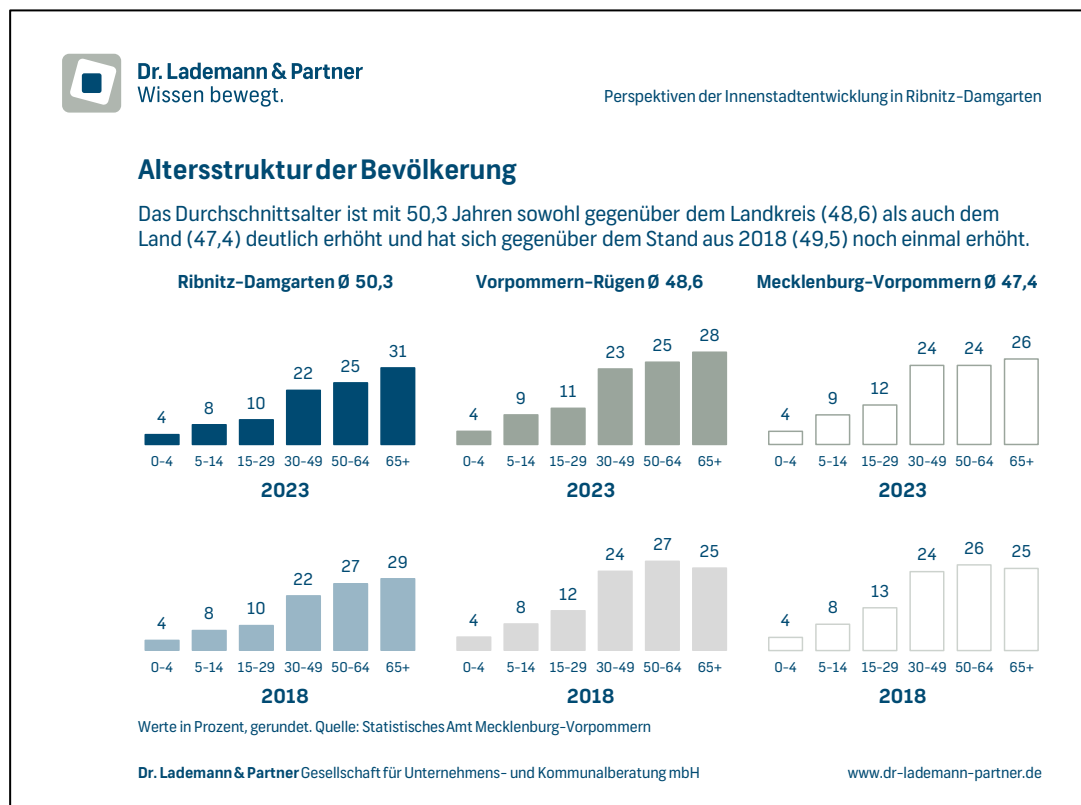


Abbildung 12: Altersstruktur der Bevölkerung in Ribnitz-Damgarten im Vergleich

Bezüglich der **Beschäftigungssituation** in der Stadt Ribnitz-Damgarten kann zu Beginn des Jahres 2023 ein Anteil von Arbeitslosen gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) von rd. 6,9 % konstatiert werden (entspricht 636 Arbeitslosen). Dieser Wert unterlag in den vergangenen fünf Jahren deutlichen Schwankungen: Betrug der Arbeitslosenanteil im Jahr 2018 noch rd. 7,4 %, so lag er im Jahr 2022 bei lediglich rd. 6,2 %. Die Tendenz gegenüber dem Vorjahr 2022 ist somit leicht negativ zu bewerten. Insgesamt lag die Zahl der Erwerbstätigen in Ribnitz-Damgarten im Jahr 2022 bei rd. 7.870 Personen²¹.

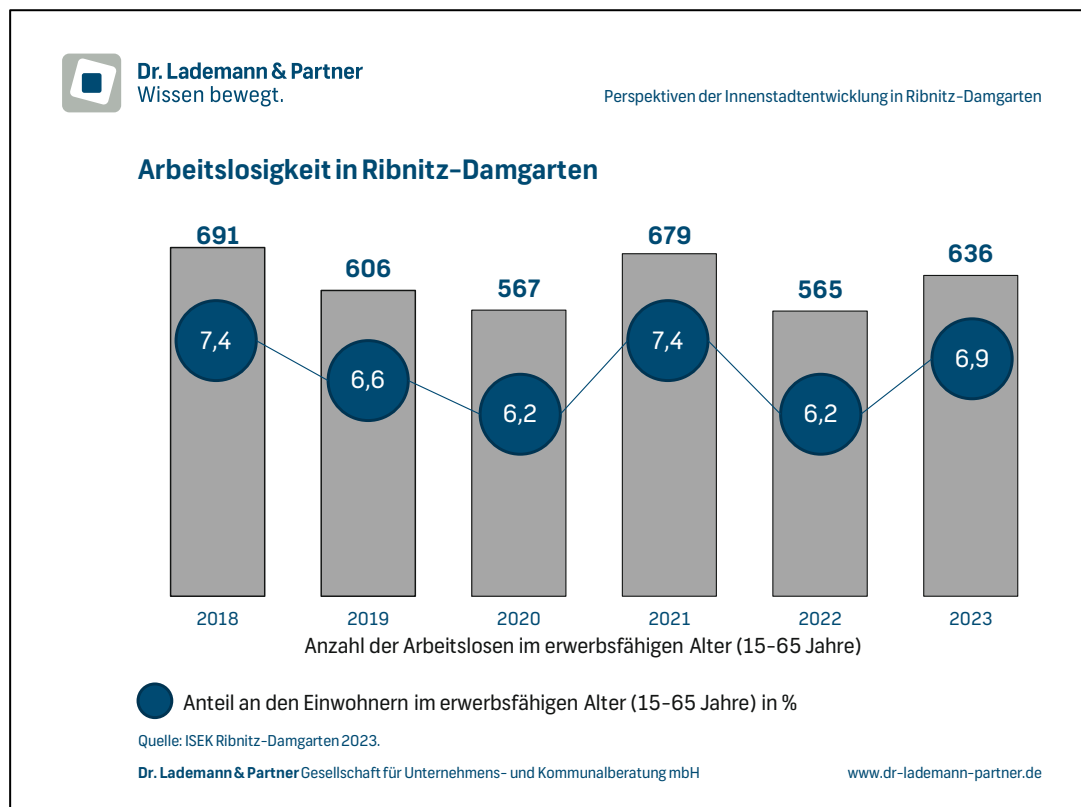


Abbildung 13: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Stadt Ribnitz-Damgarten mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügte über ein negatives Pendlersaldo von knapp 900 Personen im Jahr 2023. Dieser Wert ist gegenüber dem Jahr 2018 leicht angestiegen.

²¹ Die Zahl der Erwerbstätigen setzt sich zusammen aus den SV-Beschäftigten am Wohnort und den Selbstständigen, freiberuflich Tätigen, Beamten etc.

Ein- und Auspendler in der Stadt Ribnitz-Damgarten im Vergleich

Stadt, Kreis, Land	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2018	2023	2018	2023	2018	2023
Ribnitz-Damgarten	3.345	3.443	2.484	2.560	-861	-883
Landkreis Vorpommern-Rügen	18.135	18.539	8.593	8.452	-9.542	-10.087
Mecklenburg-Vorpommern	75.581	76.852	32.198	35.468	-43.383	-41.384

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018/23.

Tabelle 3: Ein- und Auspendler im Vergleich

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – reduzieren sich durch den negativen Pendlersaldo ein Stück weit die Potenziale für den Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten. Der größte Teil der Auspendler ist dabei auf den Landkreis Vorpommern-Rügen (rd. 40 %), die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (rd. 25 %) sowie den Landkreis Rostock (rd. 18 %) ausgerichtet. Bei den Einpendlern stammt der größte Anteil aus dem Landkreis Vorpommern-Rügen (rd. 68 %).

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer²²**. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in Ribnitz-Damgarten 90,6 und liegt somit auf einem ähnlichen Niveau wie die Kaufkraft im Land Mecklenburg-Vorpommern bzw. leicht über der Kaufkraft des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Kommunen des raumordnerisch ausgewiesenen Nahbereichs der Stadt Ribnitz-Damgarten beläuft sich auf insgesamt 93,8 (ohne Ribnitz-Damgarten). Während die Kaufkraft gegenüber dem Grundzentrum Marlow leicht unterdurchschnittlich ausfällt, ist gegenüber dem Grundzentrum Bad Sülze ein deutlich überdurchschnittlicher Wert zu verzeichnen (beide Teil des Mittelbereichs von Ribnitz-Damgarten).

²² Vgl. MB-Research 2023, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern. Indexwert gemessen am Bundesdurchschnitt (100)

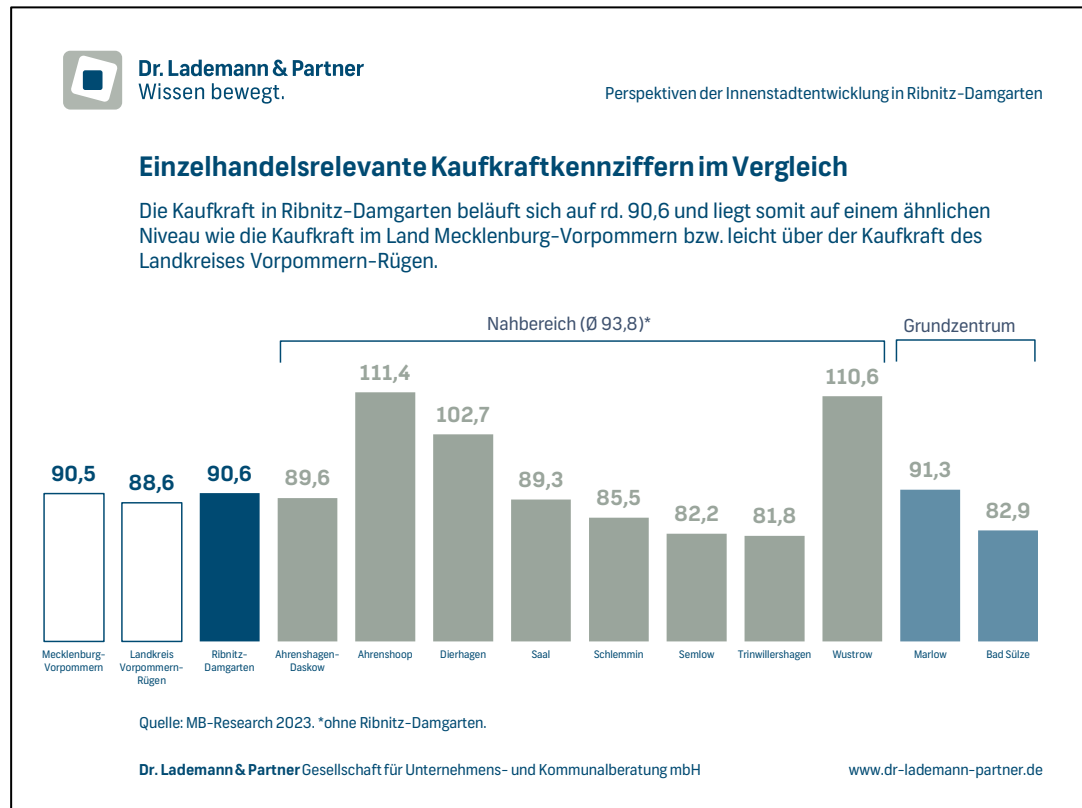


Abbildung 14: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Ribnitz-Damgarten sind differenziert zu bewerten: Während die aktuell als auch zukünftig positive Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung auslösen wird, wirkt sich eine unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie der negative Pendlersaldo leicht restriktiv aus.

3.4 Tourismus

Die Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich am Saaler Bodden in rd. 10 km Entfernung zur Ostsee und führt seit dem Jahr 2013 den Titel „**Staatlich anerkannter Erholungsort**“. Bereits seit dem Jahr 2009 trägt die Stadt die offizielle Bezeichnung „**Bernsteinstadt**“, was vor allem auf die im Stadtteil Ribnitz liegenden Ostsee-Schmuck GmbH (ehemals VEB Ostseeschmuck) und dem Deutschen Bernsteinmuseums zurückzuführen ist. Weitere **touristische Anziehungspunkte** sind u.a. das Technik-Museum Pütnitz, das Freilichtmuseum Klockenhagen, die Boddentherme sowie die Innenstadt von Ribnitz mit ihren vielfältigen Angeboten.

Zudem bezeichnet sich die Stadt auch als „**Tor zum Fischland**“, da sie das letzte Mittelzentrum auf dem Weg zur Ostsee-Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist. Die Erreichbarkeit ist dabei sowohl mit dem MIV, dem ÖPNV als auch mit dem Schiff über den Saaler Bodden möglich. Für letztgenannte Möglichkeit sei insbesondere auf die neu gestaltete Hafenanlage mit Kunstobjekten, Spielplatz und Gastronomie in Ribnitz verwiesen, welche die Ankunft für die (Tages-)Besucher aus dem Fischland deutlich aufwertet. Darüber hinaus erfreut sich der Saaler Bodden insbesondere bei Sportsegeln sowie der Sportfischerei großer Beliebtheit. So verfügt der Stadtteil Ribnitz über einen Seglerhafen. Ferner bietet die Stadt Ribnitz-Damgarten als **weitere Freizeitangebote** u.a. Minigolf, Reiten, Golfen, Radfahren und Wandern an.

Es kann somit festgehalten werden, dass die Stadt Ribnitz-Damgarten qualitativ über ein vielseitiges touristisches Angebot verfügt.

Laut dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern lag die Zahl der Gästeankünfte und Übernachtungen im Jahr 2022 bei 10.046 Ankünften bzw. 34.013 Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Ribnitz-Damgarten konnte zudem in den vergangenen Jahren von rd. 2,9 Tagen (2017) auf etwa 3,4 Tage (2022) kontinuierlich gesteigert werden. Im Vergleich zur Entwicklung der an Ribnitz-Damgarten angrenzenden touristischen Region Fischland-Darß-Zingst, ist die touristische Entwicklung der „Bernsteinstadt“ aber deutlich schwächer einzustufen. Umso wichtiger erscheint es, Ribnitz-Damgarten mit Blick auf seine Aufenthaltsqualitäten und Freizeitangebote für Touristen noch attraktiver zu machen. Ferner konnte die Zahl der Beherbergungsbetriebe von elf (2017) auf dreizehn (2022) ausgebaut werden, was ebenfalls mit einer Erhöhung der Anzahl der Gästebetten einhergeht.

Tourismusentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten zwischen 2017 und 2022

Übernachtungen

Stadt, Region, Teilregion, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22	Veränderung
				in %	p.a. in %
Ribnitz-Damgarten	34.093	34.013	-80	-0,2	0,0
Region Vorpommern	9.494.901	10.349.766	854.865	9,0	1,7
davon Teilregion Fischland-Darß-Zingst	2.460.838	3.087.468	626.630	25,5	4,6
Mecklenburg-Vorpommern	29.751.881	31.763.633	2.011.752	6,8	1,3

Anmerkung: Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsbetrieben (einschließlich Camping).

Gästeankünfte

Stadt, Region, Teilregion, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22	Veränderung
				in %	p.a. in %
Ribnitz-Damgarten	11.665	10.046	-1.619	-13,9	-2,9
Region Vorpommern	2.175.035	2.135.146	-39.889	-1,8	-0,4
davon Teilregion Fischland-Darß-Zingst	471.329	538.980	67.651	14,4	2,7
Mecklenburg-Vorpommern	7.527.619	7.351.473	-176.146	-2,3	-0,5

Anmerkung: Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsbetrieben (einschließlich Camping).

Gästebetten*

Stadt, Region, Teilregion, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22	Veränderung
				in %	p.a. in %
Ribnitz-Damgarten	359	367	8	2,2	0,4
Region Vorpommern	886	982	96	10,8	2,1
davon Teilregion Fischland-Darß-Zingst	195	231	36	18,5	3,4
Mecklenburg-Vorpommern	2.840	3.035	195	6,9	1,3

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern. * Werte jeweils im Dezember des Bezugsjahres sowie einschließlich Camping.

Tabelle 4: Tourismusentwicklung in der Stadt Ribnitz-Damgarten laut dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommerns im Vergleich

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. **Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist demnach größer einzuschätzen.** Nimmt man die Kurabgabe/Meldeschein in der Stadt Ribnitz-Damgarten als Grundlage²³, so wurden im Jahr 2023 etwa 29.271 Ankünfte (+8.321 Übernachtungen gegenüber 2018) und 109.723 Übernachtungen (+35.763 Übernachtungen gegenüber 2018). Diese Zahlen berücksichtigen neben den Betrieben mit weniger als 10 Betten auch die Übernachtungen im Zelt/ Camper/ Wohnmobil im Zuge des Pangea-Festivals auf Pütnitz (28.555 Übernachtungen im Jahr 2023) sowie des Internationalen Ostblock-Fahrzeugtreffens auf Pütnitz (7.648 Übernachtungen im Jahr 2023). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Ribnitz-

²³ Quelle: Zahlen anhand von Kurabgabe/Meldeschein der Stadt Ribnitz-Damgarten. Hier werden auch die Betriebe mit weniger als 10 Betten berücksichtigt.

Damgarten liegt unter Berücksichtigung der Kurabgabe/ Meldescheine bei rd. 3,9 Tagen im Jahr 2023. Auch die Zahl der Betten konnte im Zeitraum zwischen 2018 und 2023 um über 500 Bette auf 1.430 Betten ausgebaut werden. Darüber hinaus gilt es hinsichtlich der Tourismuspotenziale auch die **Tagestouristen** zu berücksichtigen, welche in der Stadt Ribnitz-Damgarten eine wichtige Rolle spielen.

Für die zukünftige Entwicklung im Bereich des Tourismus ist insbesondere auf das **touristische Großprojekt des Bernsteinresorts auf der Halbinsel Pütznitz** zu verweisen. Hier soll auf dem ehemaligen Militärflughafen Pütznitz ein naturbezogener und individueller Ferien- und Freizeitpark entstehen. Als Hauptanker ist dabei die Etablierung eines Center Parks mit den dazugehörigen Beherbergungs- und Nutzungsangeboten²⁴ vorgesehen. Nach derzeitigem Stand (Januar 2024) sind 3.200 Betten vorgesehen, wodurch mit jährlichen **Gästekünften von rd. 161.000** gerechnet wird. Zudem wird laut Machbarkeitsanalyse (PRO|FUND 12/2020) die Anzahl der **Tagesgäste²⁵ zwischen 150.000 und 300.000** für die geschaffenen Freizeitangebote in Pütznitz beziffert.

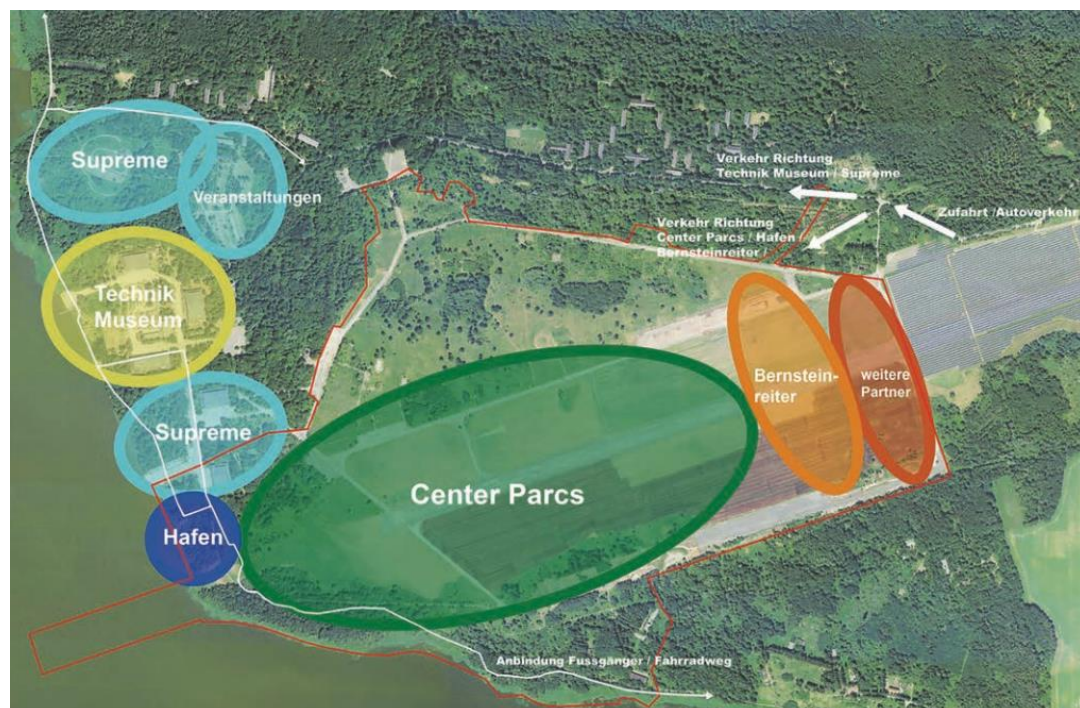


Abbildung 15: Geplante Flächennutzung auf der Halbinsel Pütznitz

²⁴ Wie in jedem Center Parcs Park wird es auch am Standort Pütznitz ein Aqua Mundo, das subtropische Badeparadies, sowie einen überdachten Zentralbereich, den Market Dome, mit Restaurants, Café und Showbühne geben.

²⁵ Hierzu zählen auch Besucher aus dem angrenzenden Campingplatz, welcher nicht zum Center-Park gehört.

Hinsichtlich der **Ausstattung des Center Parcs** kann festgehalten werden, dass es auf dem Areal auch Selbstversorgungsangebote geben wird. Schließlich hat der Betreiber ein intrinsisches Interesse daran, den Gästen ein umfängliches Angebot innerhalb dieser „Urlaubswelt“ zu bieten.

Das bereits heute ansässige **Technikmuseum Pütnitz** wird als Erlebnisangebot des geplanten Ferien- und Freizeitparks Pütnitz auch zukünftig erhalten und weiterentwickelt. Darüber hinaus soll das Areal auch weiterhin als Standort für das jährlich stattfindende **Pangea Festival** – sommerliche Sport-, Kultur- und Musikveranstaltung mit bundesweiter Ausstrahlung – genutzt werden.

Als **Infrastrukturprojekte im Rahmen der touristischen Entwicklung** im Zusammenhang mit dem Center Park ist u.a. für den Stadtteil Damgarten eine Umgehungsstraße mit der direkten Anbindung an die B 105 geplant. Zudem sollen für die wasserseitige Anbindung in Pütnitz Liegeplätze und Anlegestellen für Wassertaxis, Mietboote, Fahrgastschiffahrt und Fischer- und Zeesboote ausgebaut werden.

Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten verfügt aufgrund seiner naturräumlichen Lage sowie der Nähe zur Region Fischland-Darß-Zingst über starke touristische Verflechtungen, von welchen bereits heute die Wirtschaft in der gesamten Stadt profitieren kann. Zukünftig ist insbesondere mit dem touristischen Großprojekt auf der Halbinsel Pütnitz von einer starken Steigerung der touristischen Bedeutung und Nachfrage auszugehen, welche sich wiederum auf die gesamte Wirtschaft in Ribnitz-Damgarten positiv auswirken wird.

4 Nachfragesituation in der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

4.1 Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten

Das Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dieser ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite der jeweiligen Innenstadt.

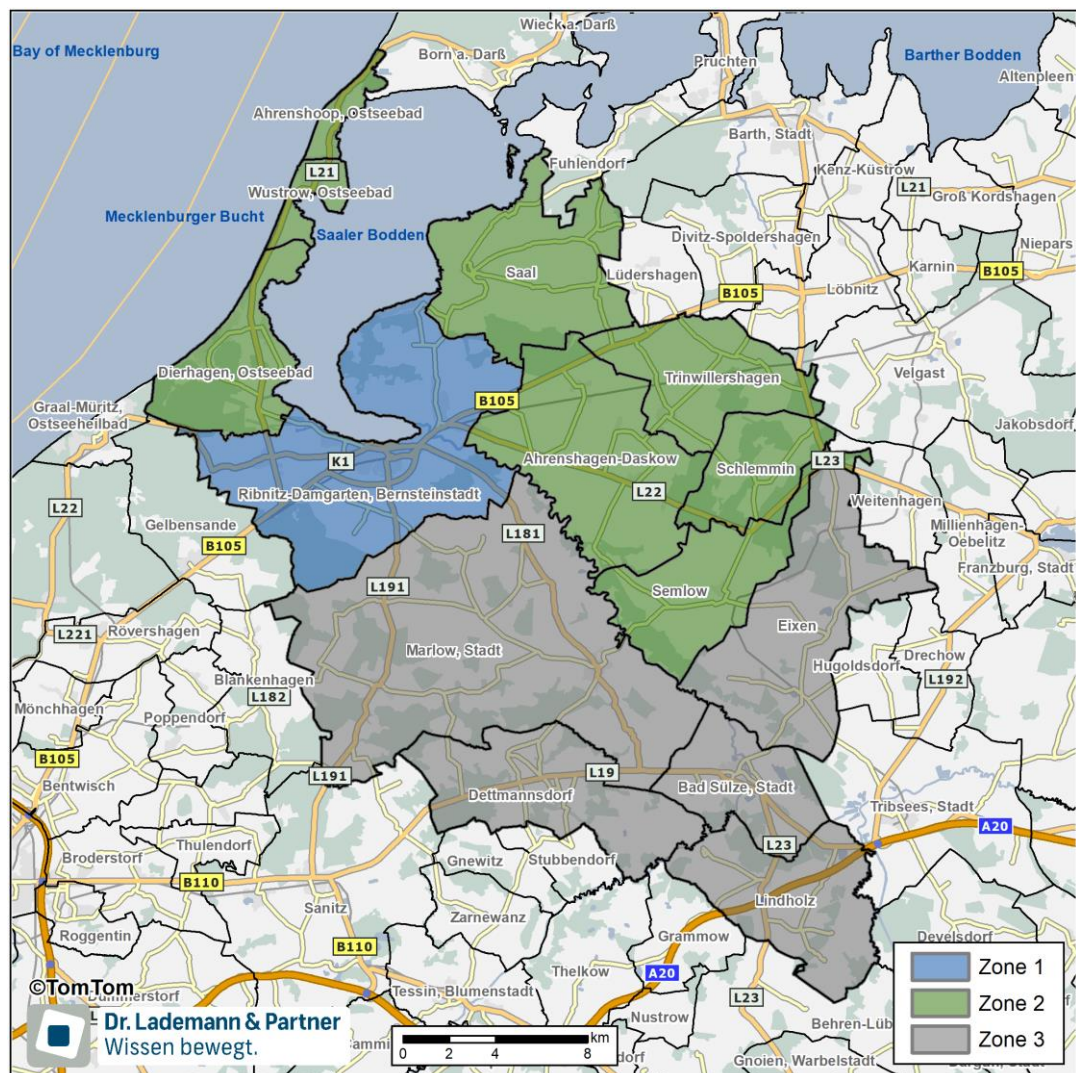


Abbildung 16: Marktgebiet des Einzelhandels

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte auf Basis der Zeit-Distanz-Methode und den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen zum Einzelhandel. Daneben wurden die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Veränderungen in den letzten Jahren sowie die infrastrukturellen und topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Zudem wurden die raumordnerischen Vorgaben bzgl. des ausgewiesenen Nah- und Mittelbereichs für das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten beachtet. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte ist dabei immer gegeben.

Das Marktgebiet ist in drei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet bzw. der raumordnerischen Zuordnungen entsprechen. Das Stadtgebiet stellt dabei die Zone 1 dar. Die Zone 2 (Nahbereich) wird von den Kommunen Ahrenshagen-Daskow, Ahrenshoop, Dierhagen, Saal, Schlemmin, Semlow, Trinwillershagen und Wustrow gebildet. Zur Zone 3 (Fernbereich bzw. Mittelbereich) zählen die beiden Grundzentren Bad-Sülze und Marlow sowie die Gemeinden Dettmannsdorf, Eixen und Lindholz.

In dem Marktgebiet leben derzeit knapp 34.200 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist im Marktgebiet – trotz der positiven Einwohnerentwicklung in Ribnitz-Damgarten – von einem leichten Rückgang des Einwohnerpotenzials²⁶ bis zum Jahr 2040 auf

rd. 34.000 Einwohner auszugehen.

Marktgebiet des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten

Bereich	Zonen	2023	2040
Ribnitz-Damgarten	Zone 1	16.243	17.000
Nahbereich	Zone 2	9.037	8.500
Fern- bzw. Mittelbereich	Zone 3	8.914	8.500
Einzugsgebiet	Gesamt	34.194	34.000

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 5: Marktgebiet des Einzelhandels

Hinzu kommen jedoch räumlich nicht verortbare Gelegenheitskunden, welche sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen wie Tages- und Übernachtungsgästen, Durchreisenden, Einpendlern, Ziel- und Zufallskunden

²⁶ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023.

zusammensetzen. Diese werden in den späteren Berechnungen zum Nachfragepotenzial in der Potenzialreserve zusammengefasst.

4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Ribnitz–Damgarten sowie im Marktgebiet

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes²⁷ errechnet sich für 2023 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente²⁸ innerhalb des Marktgebiets von

rd. 216,8 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Stadt Ribnitz–Damgarten jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Stadt Ribnitz–Damgarten selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen.

Mit Blick auf die Bernsteinstadt Ribnitz–Damgarten (Bewohner der Zone 1) ergibt sich nach Sortimenten aufgeschlüsselt folgendes einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Jahr 2023:

²⁷ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2023. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz bei 7.486 €.

²⁸ Die Sortimente werden nach Sortimenten des kurzfristigen (v.a. Lebensmittel), mittelfristigen (Sortimente, die für die Innenstadt und die Zentren von Bedeutung sind) und langfristigen (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Bedarf gegliedert.

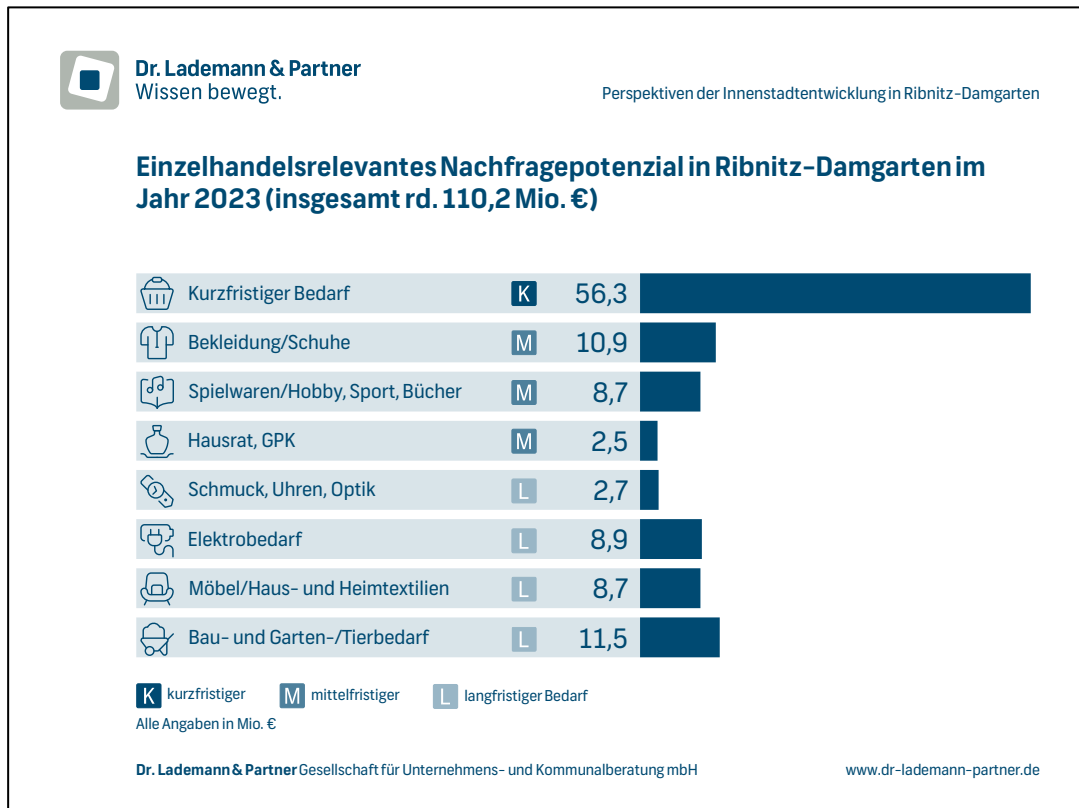


Abbildung 17: Nachfragepotential der Bevölkerung der Stadt Ribnitz-Damgarten im Jahr 2023 nach Sortimenten

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Prognosehorizont 2040 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von insgesamt

rd. 216,2 Mio. € (-0,6 Mio. €).

Davon entfallen

- rd. 115,3 Mio. € (-0,3 Mio. €) auf die Stadt Ribnitz-Damgarten,
- rd. 59,7 Mio. € (-0,1 Mio. €) auf die Kommunen in der Zone 2,
- rd. 41,2 Mio. € (-0,2 Mio. €) auf die Kommunen in der Zone 3.

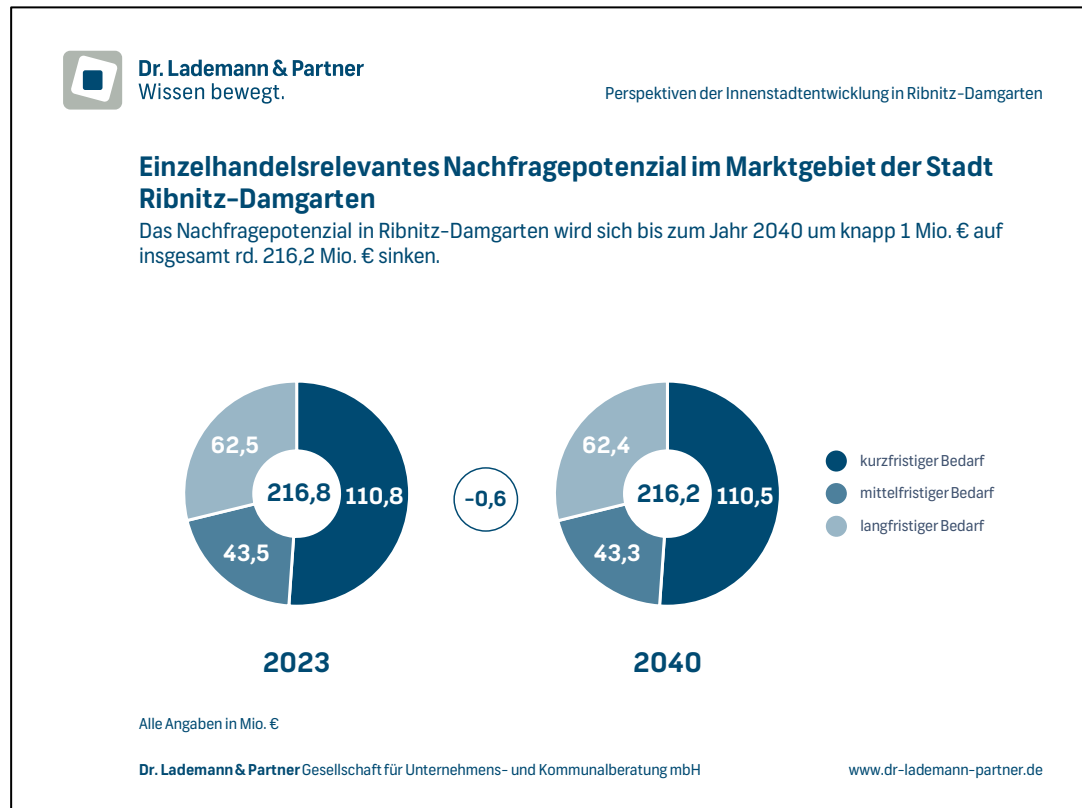


Abbildung 18: Nachfragepotential im Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels in Deutschland seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) – wenn auch abgeschwächt – weiter zu. Je nach Branche variieren die Marktanteile des Online-Handels erheblich. So floss beispielsweise im Bundesschnitt im Segment Bekleidung/Schuhe in 2023 etwa 42 % der Nachfrage in den Online-Handel ab. Das Segment des periodischen Bedarfs ist dagegen aktuell (noch) weitgehend onlineresistent. Hier flossen lediglich rd. 5 % der Nachfrage in den Online-Handel ab.

Hinzukommen zusätzliche Nachfragepotenziale durch das Touristenaufkommen in der Stadt. Nach einer Abschätzung auf Basis von Zahlen dwif-Consulting GmbH sowie auf Grundlage der Übernachtungszahlen der Stadt Ribnitz-Damgarten beläuft sich das Ausgabevolumen der Übernachtungs- und Tagesgäste²⁹

²⁹ Die Zahl der Tagestouristen liegt nicht vor und wird daher auf der Grundlage folgender Formel geschätzt: Zahl der Übernachtungsgäste x Zahl der Tagesreisen je Übernachtung = Aufkommen Tagestouristen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gibt in seiner Studie „Tagesreisen der Deutschen - Grundlagenuntersuchung“ für das Reisegebiet „Mecklenburgische Ostseeküste“ einen Faktor von 3,0 für die Zahl der Tagesreisenden je Übernachtung an.

in Ribnitz-Damgarten im periodischen Bedarfsbereich auf rd. 1,9 Mio. € und im aperiodischen Bedarfsbereich auf rd. 4,1 Mio. €.

4.3 Gastronomisches Nachfragepotenzial der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie im Marktgebiet

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes³⁰ errechnet sich für 2023 ein **gastronomisches Nachfragepotenzial** innerhalb des Marktgebiets von

rd. 32,3 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten jährlich in der Gastronomie ausgeben – in der Stadt Ribnitz-Damgarten selbst und/oder an anderen Standorten. Beispielsweise werden für speziellere Angebote auch weitere Wege in Kauf genommen (z.B. nach Rostock). Zudem entfällt auch ein beträchtlicher Teil der Gastronomieausgaben auf Urlaubsaktivitäten.

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Prognosehorizont 2040 ein stabiles gastronomisches Nachfragepotenzial von

rd. 32,2 Mio. € (-0,1 Mio. €).

Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten in Mio. €

Gastronomie	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
2023	13,4	15,4	3,5	32,3
2040	14,0	15,3	2,9	32,2

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 6: Gastronomisches Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten

Das Ausgabevolumen der Touristen in der Gastronomie beläuft sich im Schnitt über Tages- und Übernachtungsgäste auf insgesamt rd. 17 € und leitet sich aus den Zahlen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz³¹ in Verbindung mit Zahlen des dwif ab. Die Ausgaben durch Übernachtungsgäste

³⁰ Vgl. EHI Retail Institute 2023: Strukturdaten zu Gastronomie & Catering.

³¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: Wirtschaftsfaktor Tourismus in Deutschland- Kennzahlen einer umsatzstarken Querschnittsbranche.

und Tagesgäste im Bereich der Gastronomie lag demnach im Jahr 2023 bei etwa 6,1 Mio. €.

Im Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten leben im Jahr 2023 knapp 34.200 Personen. Aufgrund der abnehmenden Einwohnerzahl innerhalb des gesamten Marktgebiets wird das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2040 auf rd. 216,2 Mio. € (-0,6 Mio. € gegenüber 2023) absinken. Das gastronomische Nachfragepotenzial beläuft sich im Jahr 2040 auf rd. 32,2 Mio. € im Marktgebiet. Hinzukommen jeweils die Ausgaben der Touristen.

5 Angebotssituation in der Stadt Ribnitz-Damgarten

5.1 Verkaufsflächenentwicklung

Zu Beginn des Jahres 2024 verfügte die Stadt Ribnitz-Damgarten in 116 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene³² einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 35.100 qm.

Einzelhandelsstruktur in Ribnitz-Damgarten

Branchen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Kurzfristiger Bedarf	52	14.510
Nahrungs- und Genussmittel	35	11.960
Gesundheits- und Pflegeartikel	9	1.780
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	1	1.410
pharmazeutischer und medizinischer Bedarf	8	370
Tiernahrung	2	520
Schnittblumen	6	250
Mittelfristiger Bedarf	35	9.130
Bekleidung/Wäsche	19	4.890
Schuhe, Lederwaren	6	1.380
Spielwaren, Hobbybedarf	0	250
Sportbedarf, Camping	2	310
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	3	760
Hausrat, GPK	5	1.540
Langfristiger Bedarf	29	11.490
Optik	7	340
Schmuck, Uhren	4	190
Elektrobedarf	4	740
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	4	890
Möbel	5	1.800
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	5	7.530
Summe	116	35.130

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur in Ribnitz-Damgarten

³² Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

Stellt man die aktuellen Bestandsdaten den Vergleichszahlen aus den zurückliegenden Jahren für die Stadt Ribnitz-Damgarten gegenüber, zeigt sich, dass die Zahl der aktiv betriebenen Ladeneinheiten von 181 im Jahr 2000 auf 116 im Jahr 2024 (-65 Betriebe) sehr deutlich zurückgegangen ist, jedoch die Verkaufsfläche von rd. 32.800 qm auf rd. 35.130 (+2.330 qm Verkaufsfläche) ausgebaut werden konnte. Dies spiegelt den deutschlandweit zu beobachtenden Trend wider, dass kleinere Händler durch größere Filialisten und Fachmärkte substituiert werden.

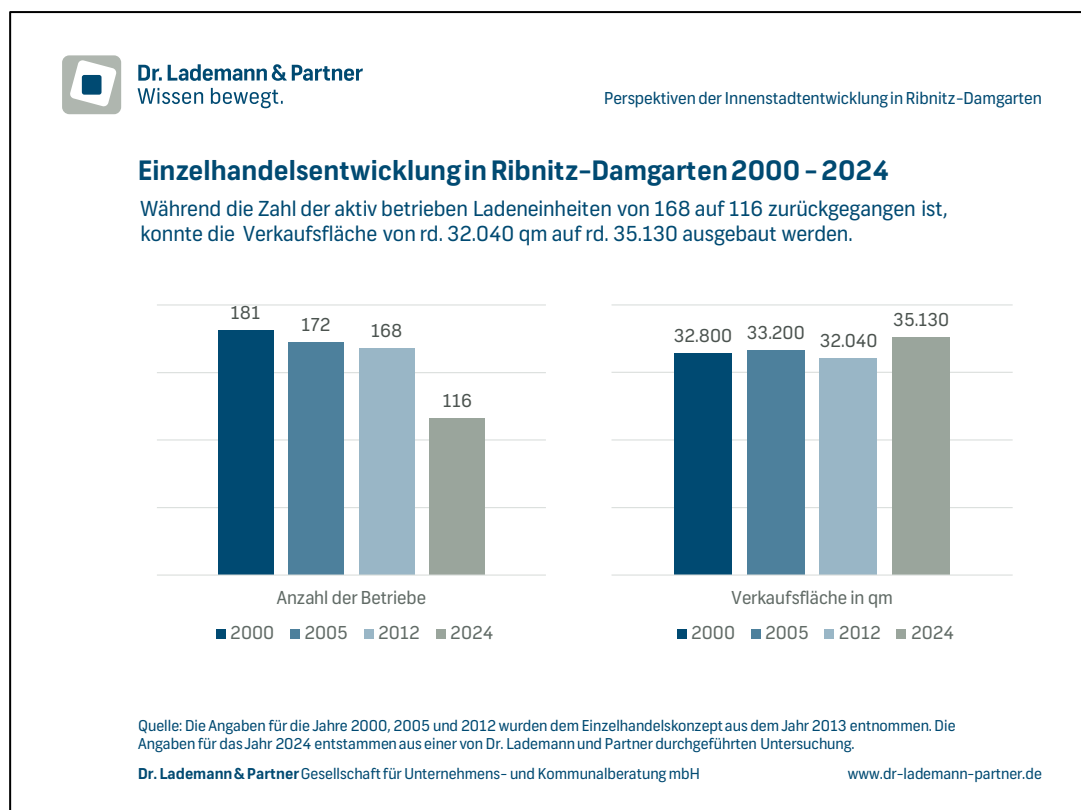


Abbildung 19: Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ribnitz-Damgarten zwischen 2000 und 2024

Eine Unterteilung in die drei Haupt-Bedarfsbereiche zeigt dabei folgendes Bild:

- Mit rd. 14.500 qm entfallen rd. 41 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil der Betriebe liegt bei rd. 45 %.
- Mit rd. 9.100 qm entfallen rd. 26 % auf den **mittelfristigen Bedarf**. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf rd. 30 %.
- Der **langfristige Bedarf** verfügt über einen Anteil von rd. 33 % an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 11.500 qm). Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil bedingt durch die überwiegend flächenextensiven Strukturen im langfristigen Bedarf lediglich rd. 25 %.

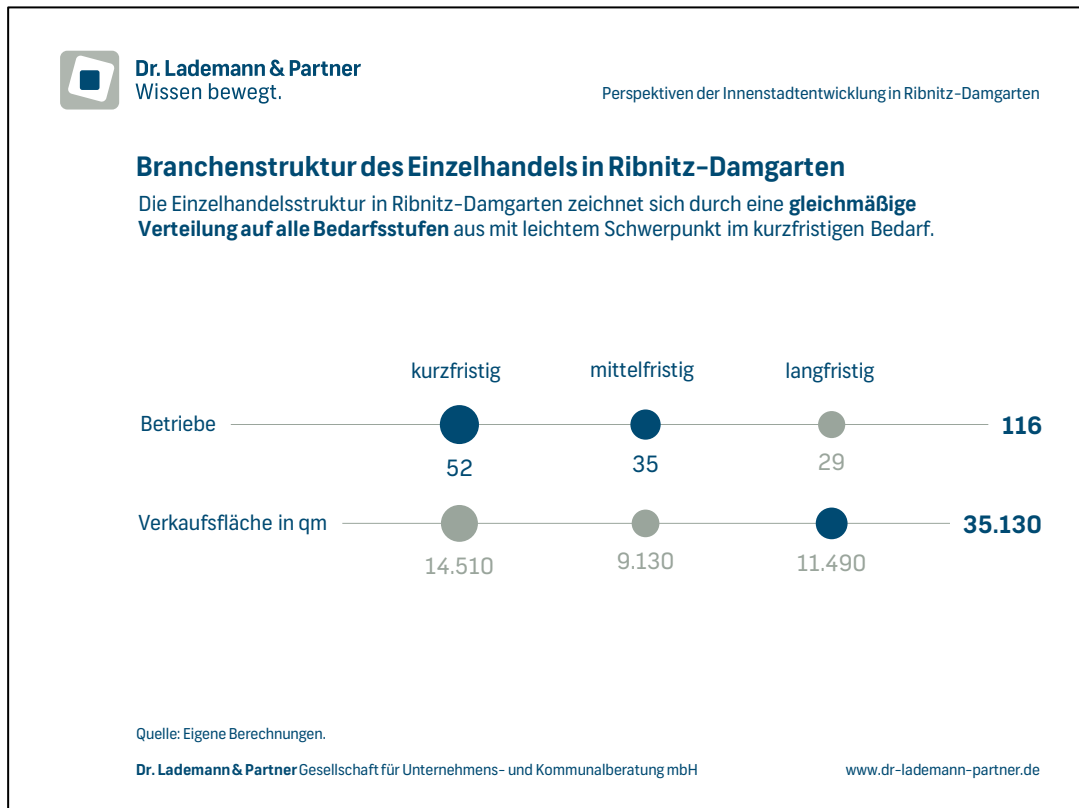


Abbildung 20: Branchenstruktur des Einzelhandels

Die Differenzierung nach Sortimentsgruppen ergibt, dass der Sortiments-schwerpunkt mit rd. 40 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **kurzfristigen Bedarf** entfällt. Dabei verbucht das Segment Nahrungs- und Genussmittel mit knapp 12.000 qm Verkaufsfläche den größten Anteil auf sich und wird durch die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet getrieben. Demgegenüber erreicht das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel lediglich knapp 1.800 qm. Neben einem Drogeriemarkt sowie mehreren Apotheken wird dieses Segment auch im Randsortiment der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet angeboten.

Mit rd. 7.500 qm Verkaufsfläche bzw. rd. 20 % der Gesamtverkaufsfläche entfällt ein weiterer Schwerpunkt auf die flächenextensive Branche **Bau- und Garten-/Tierbedarf**. Zu den flächengrößten Anbietern gehören der Toom-Baumarkt in Ribnitz und der Sonderpreis Baumarkt in Damgarten. Im Bereich Gartenbedarf ist zudem noch auf den Garten- und Landschaftsbau Klose zu verweisen.

Die Branche **Bekleidung/Schuhe** weist mit rd. 18 % der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Ribnitz-Damgarten einen relativ hohen Verkaufsflächenanteil auf, wovon der größere Anteil mit rd. 4.900 qm Verkaufsfläche auf Bekleidung (inkl. Wäsche) entfällt. Neben den Angeboten im Kaufhaus Stolz sowie im Sport- und

Modehaus a.hauer sind noch die discountorientierten Anbieter Kik, Takko und NKD als größere Flächentreiber aufzuführen. Darüber hinaus bestehen – insbesondere in der Ribnitzer Innenstadt – eine Vielzahl von kleinteiligen inhabergeführten Geschäften. Das Sortiment Schuhe (inkl. Lederwaren) wird flächenseitig ebenfalls stark durch Fachmärkte (Deichmann, Schuh Eggers, K+K Schuh-Center) geprägt, wenngleich auch in diesem Sortiment kleinteilige inhabergeführte Betriebe in der Innenstadt von Ribnitz verortet sind (insgesamt rd. 1.380 qm Verkaufsfläche). Der relativ hohe Anteil von Angeboten im Modischen Bedarf hängt u.a. mit dem Touristenaufkommen in der Stadt zusammen.

Mit dem Bereich **Möbel/ Haus- und Heimtextilien** (rd. 8 % der Gesamtverkaufsfläche) verfügt eine weitere Branche des langfristigen Bedarfs zwar auf den ersten Blick über einen hohen Verkaufsflächenanteil. Allerdings werden diese Sortimente üblicherweise in starkem Maße durch flächenextensive Formate angeboten, die somit eigentlich einen höheren Verkaufsflächenanteil erwarten ließen. So verfügt die Stadt Ribnitz-Damgarten über keinen größeren Möbelmarkt. Das Angebot wird im Wesentlichen durch den Fachmarkt JYSK sowie das kleine Möbelhaus Labuzinski bereitgestellt. Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten noch einige Spezialanbieter (u.a. Gohs Bürobedarf, Küchen Fachmarkt, Matratzen Concord).

Die Betriebe in der Branche **Hausrat/ GPK**³³ verfügen über einen Anteil von rd. 4 % an der Gesamtverkaufsfläche und werden maßgeblich durch die discountlastigen Anbieter Komma 10 und Mäc-Geiz geprägt. Darüber hinaus wird das Sortiment auch in einem größeren Maße als Randsortiment im Kaufhaus Stolz sowie im Verbrauchermarkt Famila angeboten. Auffällig ist, dass trotz der touristischen Bedeutung der Stadt innerhalb der Innenstadt von Ribnitz kaum inhabergeführte Betriebe in diesem Segment vorhanden sind. Als einziger Anbieter ist dabei auf Weck – Geschenkideen & Dekorationen zu verweisen.

Die weiteren Branchen weisen deutlich geringere Verkaufsflächenanteile auf und werden v.a. durch kleinteilige Anbieter bereitgestellt. So entfallen auf die Branchengruppe **Spielwaren/Hobby, Sport, Bücher** nur knapp 4 % der Gesamtverkaufsfläche, welche sich auf die Segmente Spielwaren, Hobbybedarf (rd. 250 qm Verkaufsfläche), Sportbedarf, Camping (gut 300 qm Verkaufsfläche) und Bücher/Zeitungen, Schreibwaren (rd. 750 qm Verkaufsfläche) aufteilt. Als flächengrößter Anbieter in dieser Branche agiert die Buchhandlung Wossidlo in der Innenstadt von Ribnitz. Sowohl im Bereich Sport als auch im Bereich

³³ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Spielwaren/ Hobby gibt es kaum Angebote. Diese Sortimente werden entweder im Randsortiment (u.a. Kaufhaus Stolz und Famila) oder von kleinteiligen Spezialanbietern (u.a. Angel Shop, Zweirad Lange) vorgehalten.

Auf die Branche **Elektrobedarf** entfallen lediglich etwa 2 % der Gesamtverkaufsfläche in Ribnitz-Damgarten. Ein Elektrofachmarkt ist nicht ansässig. Das Angebot wird durch kleinteilige Betriebe (Kuck Lichtidee und Elfroth Elektro) sowie im Randsortiment von u.a. Toom und Famila angeboten.

Ebenfalls sehr kleinteilig ist die Branche **Schmuck, Uhren, Optik** mit gut 1 % der Gesamtverkaufsfläche vertreten. Im Hauptsortiment können dabei sieben Betriebe dem Segment Optik sowie vier Betriebe dem Segment Schmuck/ Uhren zugeordnet werden.

Insgesamt gesehen weist der Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten damit eine Branchenstruktur auf, die einem Mittelzentrum weitgehend gerecht wird, bei einigen Sortimenten aber noch Ausbaupotenziale erkennen lässt, wie der nachfolgend differenzierte Blick auf die einzelnen Sortimentsbereiche verdeutlicht:

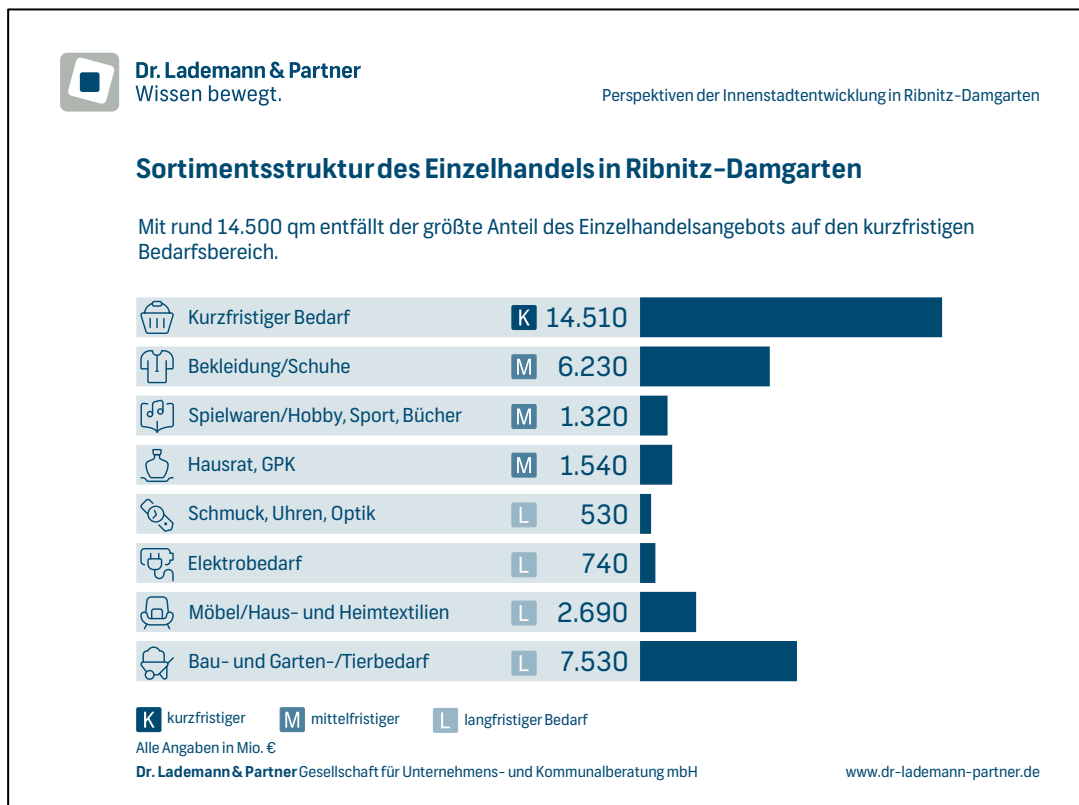


Abbildung 21: Branchenstruktur des Einzelhandels

5.2 Raumstruktur des Einzelhandels

Im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels an verschiedenen Standortlagen, wurden die Daten der Flächenerhebung räumlich differenziert nach den beiden Innenstädten Ribnitz und Damgarten, dem Boddencenter, der Standortlage Rostocker Landweg (u.a. Famila) sowie den Sonstigen Lagen. Bezogen auf die einzelnen Lagebereiche zeigt sich folgendes Bild in der Einzelhandelsstruktur von Ribnitz-Damgarten:

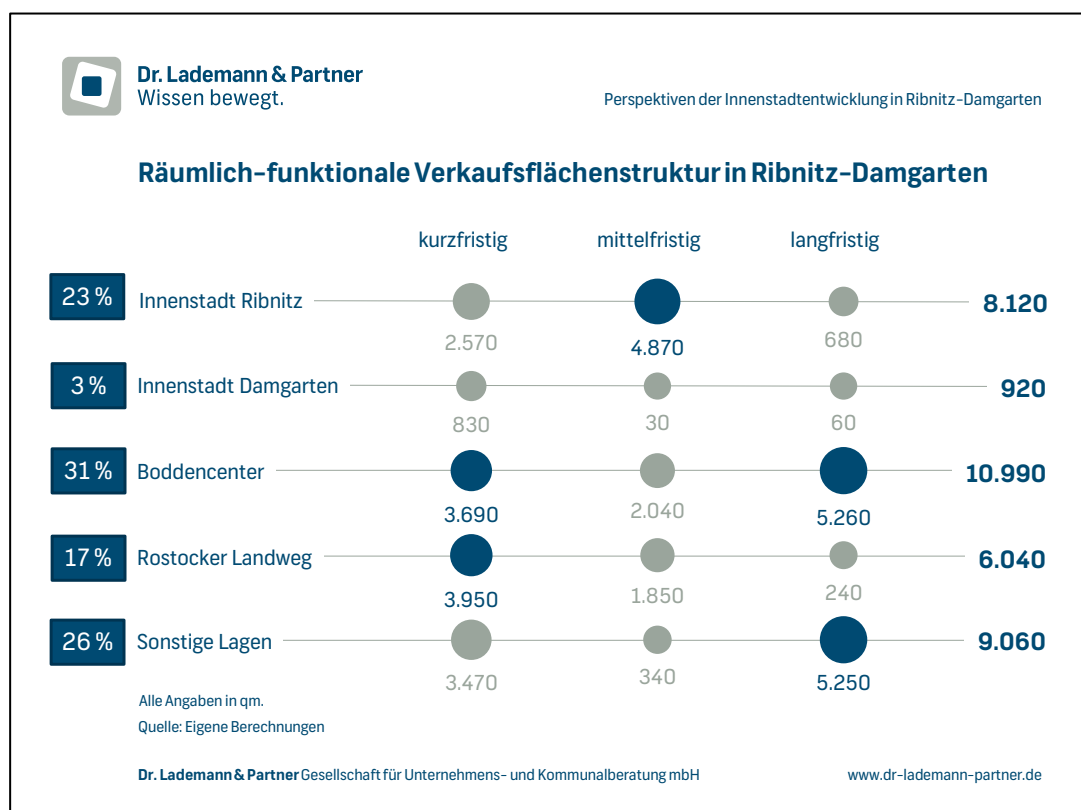


Abbildung 22: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten (Standortkategorien)

- Die **Innenstadt Ribnitz** befindet sich zentral im gleichnamigen Stadtteil und umfasst im Wesentlichen die Angebote entlang der Lange Straße sowie die direkt angrenzenden Lagebereiche. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche beläuft sich mit rd. 8.100 qm auf rd. 23 % und umfasst funktionsgerecht v.a. Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (rd. 4.900 qm Verkaufsfläche). Auch der kurzfristige Bedarf ist mit rd. 2.600 qm Verkaufsfläche in einem nennenswerten Umfang vorhanden und rundet das innerstädtische Angebot ab. Als Hauptmagnetbetriebe in der Innenstadt von Ribnitz agieren u.a. Rewe, Netto und Kaufhaus Stolz. Zudem zeichnet sich die Innenstadt durch mehrere inhabergeführte Betriebe aus (u.a. Buchhandlung Wossidlo, Sport- und Modehaus a.hauer, Jesske Feminin).

- Demgegenüber werden in der **Innenstadt Damgarten** nur noch rd. 3 % der Gesamtverkaufsfläche von Ribnitz-Damgarten vorgehalten (insgesamt rd. 900 qm Verkaufsfläche). Die Innenstadt umfasst dabei die Angebote in der Stralsunder Straße sowie entlang der Barther Straße im Bereich des ehemaligen Rathauses von Damgarten. Der Nutzungsschwerpunkt ist eindeutig auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Hauptmagnetbetrieb ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter.
- Das verkaufsflächenseitig größte Angebot wird im Standortbereich des Fachmarktzentrums **Boddencenters** vorgehalten. Der Standortbereich im westlichen Stadtgebiet von Ribnitz verfügt über insgesamt knapp 11.000 qm Verkaufsfläche, was einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von Ribnitz-Damgarten von rd. 31 % entspricht. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei im langfristigen Bedarf und wird insbesondere durch den Toom-Baumarkt getrieben. Darüber hinaus verfügen sowohl der kurzfristige Bedarfsbereich (u.a. Edeka, Rossmann, Netto) als auch der mittelfristige Bedarfsbereich (u.a. Takko, Deichmann, Schuh Eggers) über nennenswerte Verkaufsflächengrößenordnungen.
- Am **Rostocker Landweg** besteht ein weiterer agglomerierter Standortbereich in der Kernstadt von Ribnitz (südlich des Bahnhofs Ribnitz). Insgesamt werden am Rostocker Landweg rd. 6.000 qm Verkaufsfläche (rd. 17 % der Gesamtverkaufsfläche) vorgehalten. Der Fokus liegt dabei auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich (u.a. Famila und Aldi), welcher durch Fachmärkte (Kik, K+K Schuh-Center) aus dem mittelfristigen Bedarf ergänzt wird.
- Unter den **sonstigen Lagen** werden die übrigen Angebote zusammengefasst. Dabei handelt es sich v.a. um solitäre Lagen. Der Verkaufsflächenanteil beläuft sich auf rd. 26 % (rd. 9.100 qm VKF) und umfasst v.a. großflächige Bau- und Gartenmärkte sowie strukturprägende Lebensmittelbetriebe in Nahversorgungslagen.

Nachfolgende Karte zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet und lässt erkennen, dass der Handelsschwerpunkt eindeutig in Ribnitz liegt und sich hier vor allem auf die Innenstadt, das Boddencenter und den Rostocker Landweg konzentriert.

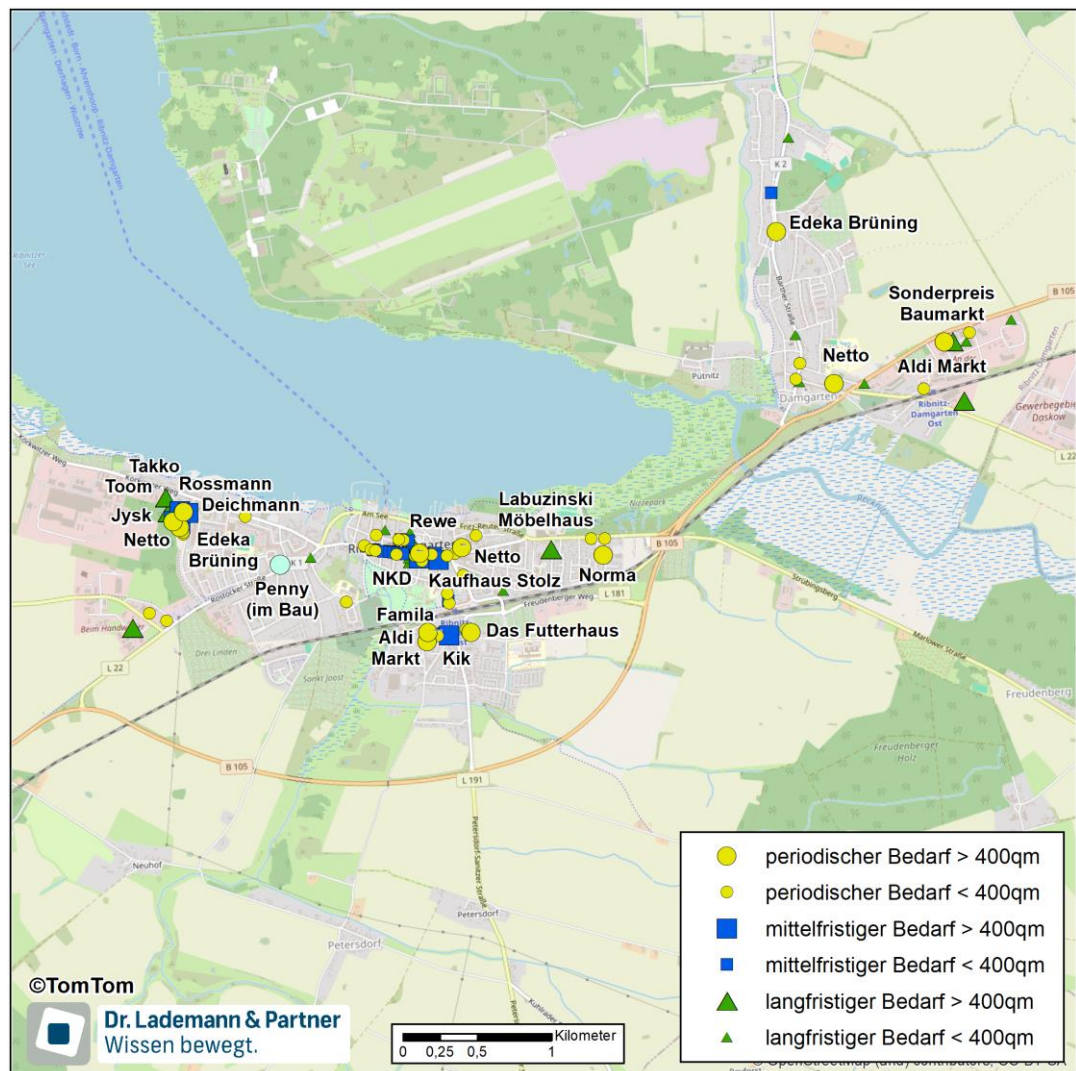


Abbildung 23: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten

5.3 Betriebsgrößenstruktur

Hinsichtlich der **Betriebsgrößen** weist der Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten eine Durchschnittsgröße von gut 300 qm Verkaufsfläche auf. Diese wird insbesondere durch die Betriebe im Boddencenter (im Schnitt rd. 916 qm Verkaufsfläche je Betrieb) sowie am Rostocker Landweg (im Schnitt rd. 755 qm Verkaufsfläche je Betrieb) getrieben. Demgegenüber sind in der Innenstadt von Ribnitz als auch in der Innenstadt von Damgarten v.a. kleinteiligere

Betriebsstrukturen vorhanden (im Schnitt rd. 148 bzw. 184 qm Verkaufsfläche je Betrieb).

Nach Standortbereichen ergibt sich dabei folgendes Bild:

Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten nach Standortbereichen

Durchschnittliche VKF nach Branche in qm	Innenstadt Ribnitz	Innenstadt Damgarten	Bodden-center	Rostocker Landweg	sonstige Lagen	Durchschnittsgröße
kurzfristig	151	208	615	790	174	279
mittelfristig	180	-	510	925	170	261
langfristig	62	60	2630	240	375	396
Summe	148	184	916	755	252	303

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 8: Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten nach Standortbereichen

In Ribnitz-Damgarten entfallen **insgesamt rd. 61 % der Einzelhandelsverkaufsfläche auf zwölf großflächige Betriebe (VKF > 800 qm).**

Die größten Betriebe für den **kurzfristigen Bedarf** sind die beiden Verbrauchermärkte Famila am Rostocker Landweg und Edeka im Boddencenter. Mit deutlichem Abstand folgen die beiden Verbrauchermärkte Edeka (Streulage in Damgarten) und Rewe (Innenstadt Ribnitz) sowie der Lebensmitteldiscounter Aldi am Rostocker Landweg. Weitere großflächige Betriebe im kurzfristigen Bedarf sind im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten derzeit nicht vorhanden.

Bei den Sortimenten des **mittelfristigen Bedarfs** befinden sich lediglich drei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von >800 qm in der Stadt Ribnitz-Damgarten. Hierzu zählen das Kaufhaus Stolz, das Sport- und Modehaus a.hauer sowie der Bekleidungsfachmarkt Kik am Rostocker Landweg. Die weiteren Betriebe im mittelfristigen Bedarf weisen kleinflächige Strukturen auf.

Die flächengrößten Betriebe im **langfristigen Bedarfsbereich** sind der Baumarkt Toom (flächenseitig größter Betrieb im Stadtgebiet) und der Fachmarkt JYSK (beide im Boddencenter) sowie in den peripheren Streulagen der Sonderpreis Baumarkt und Garten- und Landschaftsbau Klose.

5.4 Leerstandssituation im Stadtgebiet

Zu Beginn des Jahres 2024 standen in Ribnitz-Damgarten fünfzehn Ladengeschäfte mit einer potenziellen³⁴ Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm leer, was einer moderaten **Leerstandsquote** von rd. 4 % der Verkaufsfläche und rd. 11 % der Betriebe entspricht.



Abbildung 24: Leerstand des ehemaligen Edeka-Markts an der Herderstraße (Ortsteil Damgarten)

Mit Blick auf die einzelnen Lagebereiche kann folgendes konstatiert werden:

- Innerhalb der **Innenstadt von Ribnitz** bestehen zum Zeitpunkt der Erfassung acht leerstehende Ladeneinheiten, welche überwiegend kleinteilig strukturiert sowie in den Randlagen anzutreffen sind. Der prägnanteste Leerstand in der Innenstadt besteht am Marktplatz im ehemaligen Modehaus Gohr (gut 200 qm potenzieller Verkaufsfläche). Eine strukturelle Leerstandsproblematik ist in der Innenstadt von Ribnitz nicht zu erkennen.
- Weitere Leerstände sind in der **Innenstadt von Damgarten** – insbesondere entlang der Stralsunder Straße – anzutreffen. Auch hier sind die fünf leerstehenden Ladeneinheiten kleinteilig strukturiert. Allerdings kommt hier bei den einzelnen Einheiten noch ein Modernisierungstau der Gesamtimmobilie zum Tragen. Die Leerstandsproblematik ist augenscheinlich und strukturell bedingt. Eine vollständige Nachvermietung der Flächen an publikumsintensive Nutzungen erscheint nicht realistisch, da es an Frequenzankern in der Straße und der kritische Masse an Handelsangeboten fehlt.

³⁴ Diese potenzielle Verkaufsfläche konnte im Rahmen der Bestandserhebung nur grob abgeschätzt werden, da die Verkaufsräume von außen nicht immer klar einsehbar waren. Hierbei ist auch nicht jedes Ladenlokal als Einzelhandelsnutzung unbedingt nutzbar. Vielmehr kommen auch andere konsumnahe Nutzungen oder Gastronomie in Frage.

- Zwei weitere Leerstände befinden sich darüber hinaus in **solitärer Streulage** im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten. Hier ist mit dem ehemaligen Edeka-Supermarkt an der Herderstraße im Ortsteil Damgarten auch der flächenseitig größte Leerstand im Stadtgebiet verortet.

5.5 Umsatzsituation des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber sowie der erhobenen Verkaufsflächen geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Ribnitz-Damgarten auf insgesamt

rd. 131,5 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.750 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

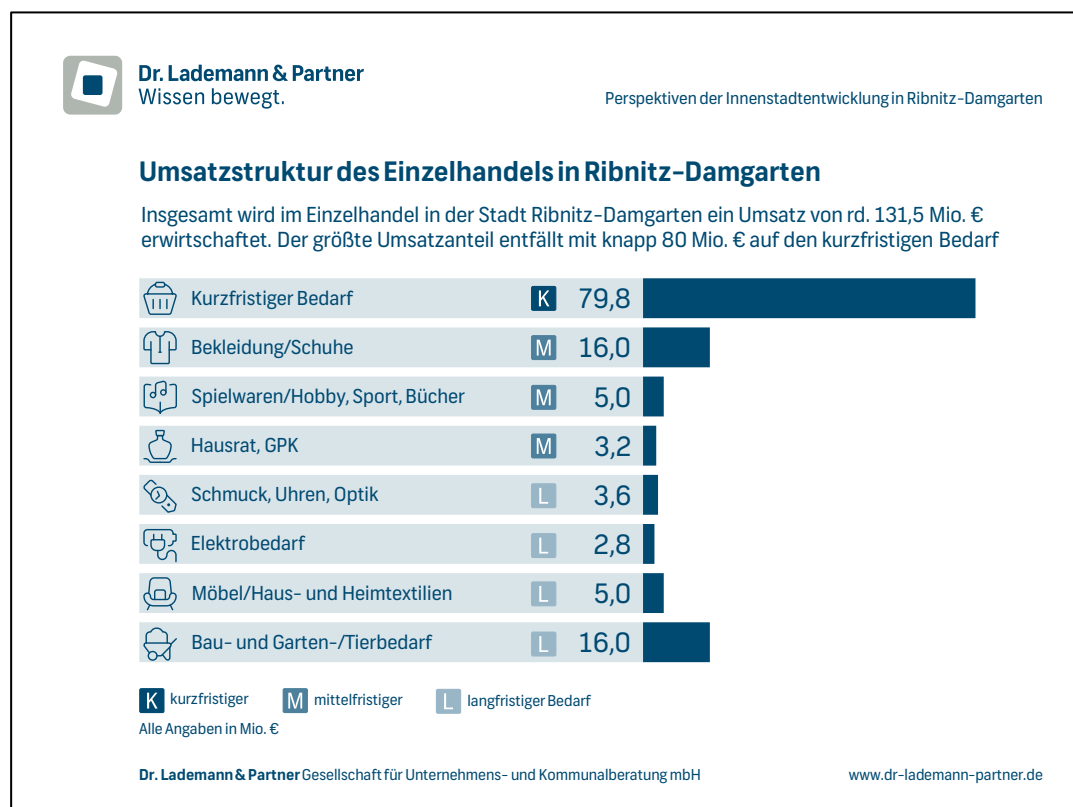


Abbildung 25: Umsatzstruktur des Einzelhandels in der Stadt Ribnitz-Damgarten

Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich folgendes Bild:

- Der Umsatzanteil des **kurzfristigen Bedarfs** beträgt etwa 61 % (rd. 79,8 Mio. €) des Gesamtumsatzes und bildet somit – erwartungsgemäß – den Umsatzschwerpunkt im Stadtgebiet. Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 5.500 € je qm Verkaufsfläche und wird insbesondere von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben sowie den Kleinflächen und Apotheken getrieben. Dabei weist das Segment Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 51 % (bzw. rd. 66,7 Mio. €) den größten Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatz auf.
- Auf den **mittelfristigen Bedarf** entfallen rd. 18 % (rd. 24,2 Mio. €) des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes. Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 2.650 € je qm Verkaufsfläche und weist auf eine durchschnittliche Performance sowie auf einen erhöhten Anteil an discountorientierten Fachmärkten (u.a. Kik, Takko, NKD, Mäc Geiz, Komma 10) hin, welche die Flächenproduktivitäten auf gesamtstädtischer Ebene nach unten ziehen. Der größte Umsatzanteil wird in der Branche Bekleidung/ Wäsche erzielt (rd. 12,9 Mio. € bzw. 10 % des gesamten Umsatzes in Ribnitz-Damgarten).
- Der Umsatzanteil bei den flächenextensiven Sortimenten des **langfristigen Be-darfs** liegt bei etwa 21 % (rd. 27,5 Mio. €). Daraus resultiert eine Flächenproduktivität von nur rd. 2.400 € je qm Verkaufsfläche. Diese wird von zahlreichen flächenextensiven Angeboten (teils Außenflächen) geprägt. Den größten Umsatzanteil nimmt dabei die Branche Bau- und Garten-/ Tierbedarf ein (rd. 16,0 Mio. € bzw. 12 % des gesamten Umsatzes in Ribnitz-Damgarten).

Nach **Standortlagen** betrachtet, wird von dem gesamten Umsatzvolumen rund ein Viertel (rd. 32,6 Mio. € Umsatz) in der **Innenstadt von Ribnitz** erwirtschaftet. Der Umsatzschwerpunkt in der Innenstadt wird dabei zu nahezu identischen Anteilen von rd. 45 % im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Netto und Rewe) sowie im Bereich des mittelfristigen Bedarfs (insbesondere im Segment Bekleidung/ Schuhe) erwirtschaftet. Der langfristige Bedarfsbereich spielt hingegen mit einem Umsatzanteil von rd. 10 % in der Innenstadt nur eine untergeordnete Rolle, was angesichts der überwiegend flächenextensiven Formate in diesem Segment aber nicht überrascht und nicht zu beanstanden ist.

Im Vergleich zu den anderen Lagebereichen im Stadtgebiet, ist die Einzelhandels- und Umsatzstruktur in der **Innenstadt von Damgarten** nur sehr gering ausgeprägt, wie der Umsatzanteil von rd. 4 % (rd. 5,2 Mio. € Umsatz) am

gesamstädtischen Umsatz offenbart. Der größte Umsatzanteil in der Innenstadt von Damgarten entfällt dabei auf den kurzfristigen Bedarfsbereich.

Demgegenüber ist das **Boddencenter** umsatzseitig die stärkste Standortlage in Ribnitz-Damgarten (rd. 39,3 Mio. € Umsatz bzw. 30 % am gesamstädtischen Umsatz). Neben dem kurzfristigen Bedarf (rd. 50 % Umsatzanteil) ist hier auch der langfristige Bedarfsbereich (rd. 38 % Umsatzanteil) innerhalb der Standortlage prägend.

Eindeutig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ist der Standort **Rostocker Landweg** ausgerichtet (rd. 82 % Umsatzanteil innerhalb der Standortlage). Im gesamstädtischen Vergleich liegt der Standort Rostocker Landweg damit auf einem Niveau wie die zusammengefassten Betriebe in den **Streulagen** (jeweils rd. 21 % Umsatzanteil). Auch in den Streulagen entfallen die höchsten Umsatzanteile auf den kurzfristigen Bedarf und werden vor allem von den großen Lebensmittelbetrieben getrieben.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten nach Standortbereichen

Lage	Kurzfristiger Bedarf		Mittelfristiger Bedarf		Langfristiger Bedarf		Gesamt	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Ribnitz	2.570	14,4	4.870	14,5	680	3,7	8.120	32,6
Innenstadt Damgarten	830	4,8	30	0,1	60	0,3	920	5,2
Boddencenter	3.690	19,8	2.040	4,6	5.260	15,0	10.990	39,3
Rostocker Landweg	3.950	22,3	1.850	3,9	240	1,0	6.040	27,1
Streulage	3.470	18,4	340	1,1	5.250	7,5	9.060	27,0
Summe	14.510	79,6	9.130	24,2	11.490	27,5	35.130	131,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortlagen

5.6 Gastronomisches Angebot in der Stadt Ribnitz-Damgarten

Neben dem Einzelhandel wurde in der Stadt Ribnitz-Damgarten auch eine **Erfassung der Gastronomiebetriebe** durchgeführt. Im Ergebnis dieser Erhebung bestehen zu Beginn des Jahres 2024 in der Stadt Ribnitz-Damgarten insgesamt

rd. 31 Gastronomiebetriebe.

Gastronomiebetriebe in der Stadt Ribnitz-Damgarten

	Gesamt
Großgastronomie	-
Fullservice/Restaurant	10
Quickservice	-
Imbiss	15
Café/ Eisdiele	6
Getränkogastronomie	-
Summe	31

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Gastronomiebetriebe in der Stadt Ribnitz-Damgarten

Der **Angebotsschwerpunkt in der Gastronomie** liegt dabei im Bereich des Segments Imbiss, wo insgesamt fünfzehn kleinteilige Gastronomiebetriebe vorhanden sind. Die Angebotsbreite weist dabei nahezu keine Lücke auf und umfasst u.a. die Betriebstypen Dönergrill, Pizzamanufaktur und Pommesbude.

Darüber hinaus sind zehn Gastronomiebetriebe aus dem Bereich **Fullservice/Restaurant** ansässig. Neben internationalen Angeboten (griechisch, italienisch, vietnamesisch) ist das Angebot in Ribnitz-Damgarten auch auf Restaurants mit lokaler Küche (insbesondere Fischgerichte) ausgerichtet. Hinsichtlich der Wertigkeit stechen insbesondere die Restaurants De Zees und Paganini hervor. Die Restaurants verfügen überwiegend über kleine Außensitzbereiche, welche insbesondere an prägnanten Standorten (Marktplatz, Hafen) bei Bedarf weiter ausgebaut werden sollten. Ein fehlendes Fullserviceangebot/ Restaurant lässt sich hinsichtlich gutbürgerlicher Küche identifizieren.

Ferner sind sechs Betriebe aus dem **Segment Café/ Eisdiele**³⁵ innerhalb der Stadt vorhanden. Dabei sind die inhabergeführten Angebote überwiegend in Randlagen anzutreffen und insbesondere für Touristen schwer zu identifizieren. Diese orientieren sich daher überwiegend auf das gastronomische Angebot der Bäckerei Junge in der Lange Straße. Mitte 2024 hat zudem mit der Bäckerei Kröger ein weiterer Betrieb in der Lange Straße eröffnet, welcher sich neben dem Verkauf von Backwaren auch auf den Café-Betrieb spezialisiert hat. Sowohl für die Bäckerei Junge als auch für die Bäckerei Kröger sind im für das Jahr 2025 Außenbereiche an der Lange Straße vorgesehen.

Als **fehlende Komponente** in der Ribnitzer Innenstadt kann der Betriebstyp des Bistros identifiziert werden, welches über den Tag verteilt vom Frühstück bis zum (kleineren) Abendessen ein Angebot vorhält. Hinsichtlich des Standorts wird insbesondere der Marktplatz empfohlen. Für die Innenstadt von Damgarten kann ferner das Fehlen eines kleinen Café festgehalten werden.



Abbildung 26: Restaurant Paganini in der Innenstadt von Ribnitz

Konzepte aus dem Bereich der **Großgastronomie** sowie aus dem Bereich **Quickservice** (z.B. McDonalds, Burger King, Subway, Nordsee) sind in Ribnitz-Damgarten nicht ansässig. Zudem bestand zum Zeitpunkt der Erhebung kein Betrieb aus dem Segment der Getränkegastronomie (z.B. Cocktail-/Wein-Bar, Kneipe). Mit Blick auf die attraktive Lage am See hätte auch eine Beach-Bar ein Potenzial.

³⁵ Klassischerweise bieten auch Einzelhandelsbetriebe aus dem Lebensmittelhandwerk (insbesondere Bäckereien) Sitzgelegenheiten an, so diese Betriebe tendenziell auch der Gastronomie zugeordnet werden könnten. Um allerdings ein Doppelerfassung dieser Betriebe zu vermeiden, wurden diese Betriebe für den Bereich der Gastronomie nicht berücksichtigt. Dennoch nimmt bspw. auch die Bäckerei Junge in der Innenstadt von Ribnitz einen hohen Stellwert für den gastronomischen Konsum ein.

Eine Ausweitung der gastronomischen Angebote kann auch über **temporäre Events** initiiert werden. Beispielsweise ein monatlicher Feierabendmarkt auf dem Marktplatz mit Food-Trucks und Getränkeverkauf, kann zu einer Belebung der Innenstadt auch zu Randzeiten beitragen.

Mit Blick auf die **Verortung der einzelnen Betriebe** im Stadtgebiet ist ein Schwerpunkt in der Innenstadt von Ribnitz als auch am Ribnitzer See zu erkennen, wo ein breiter Angebotsmix vorherrscht. Demgegenüber sind die Lagen Boddencenter und Rostocker Landweg ausnahmslos durch Betriebe aus dem Segment Imbiss geprägt, was angesichts des funktionalen Fachmarktcharakters der Standortlagen nicht überrascht. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den einzelnen Gastronomiebetrieben im Stadtgebiet.



Abbildung 27: Gastronomiebetriebe in Ribnitz

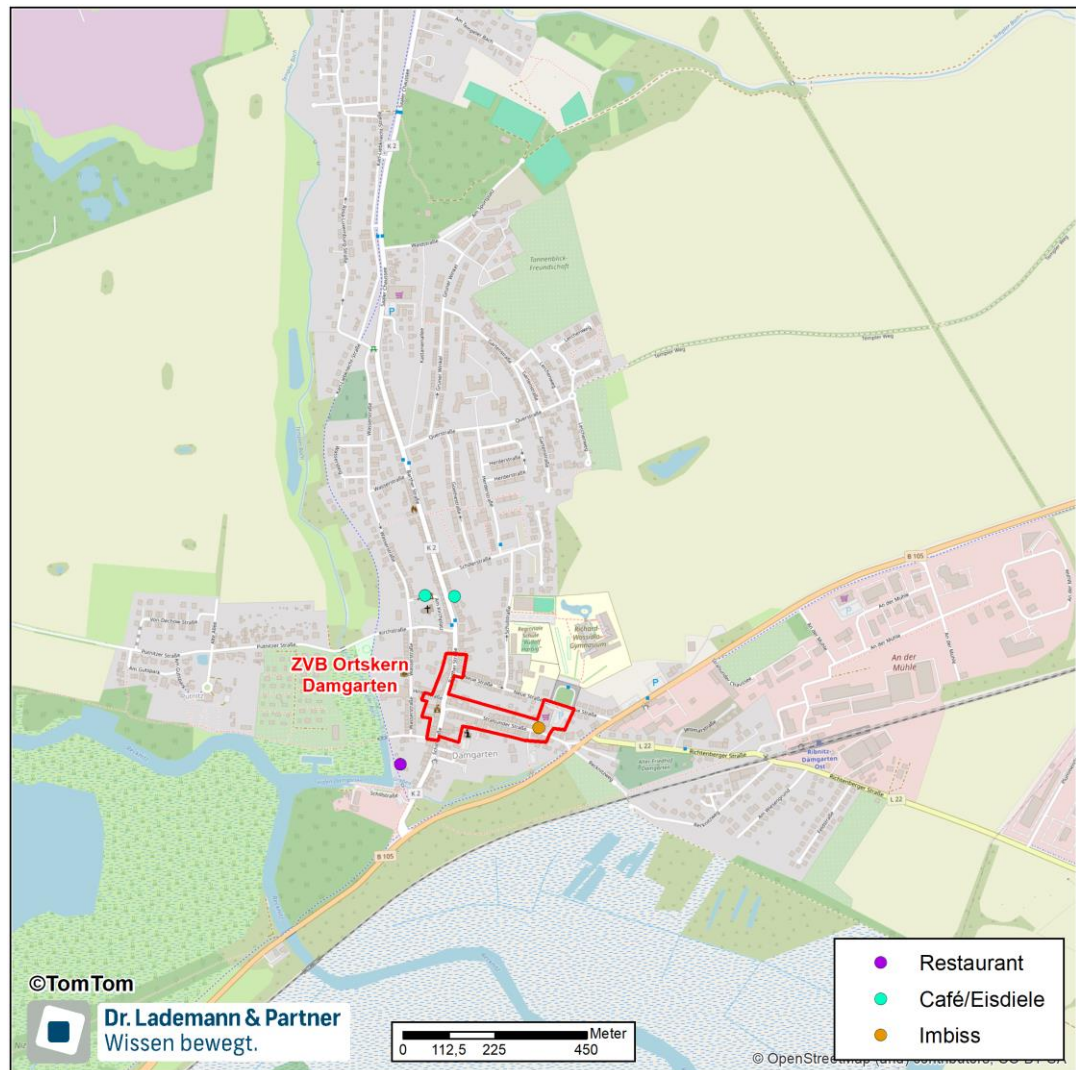


Abbildung 28: Gastronomiebetriebe in Damgarten

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot in der Stadt Ribnitz-Damgarten rd. 35.000 qm Verkaufsfläche. Davon entfällt rund ein Viertel auf die Innenstadt von Ribnitz. Demgegenüber nimmt die Innenstadt von Damgarten handelsseitig lediglich eine untergeordnete Rolle ein (Verkaufsflächenanteil von rd. 3 %). Neben der Innenstadt von Ribnitz übernehmen noch die beiden fachmarktgeprägten Standortlagen Boddencenter und Rostocker Landweg zentralitätsbildende Funktionen (Verkaufsflächenanteil von rd. 30 % bzw. rd. 21 %) ein. Differenziert nach Branchen wird der Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten neben dem kurzfristigen Bedarf vor allem durch die Segmente Bekleidung/ Schuhe und Bau- und Gartenbedarf geprägt. Angebotslücken zeigen sich insbesondere in den Segmenten Sport- und Spielwaren. Der Bruttoumsatz aller Einzelhandelsbetriebe in Ribnitz-Damgarten beträgt insgesamt rd. 131,5 Mio. €.

Mit Blick auf leerstehende Ladengeschäfte ist eine moderate Leerstandsquote von rd. 4 % der Verkaufsfläche und rd. 11 % der Betriebe zu konstatieren. Eine Ballung der Leerstände ist dabei insbesondere in der Innenstadt von Damgarten (Stralsunder Straße) ersichtlich – hier liegt eine strukturelle Leerstandsproblematik vor.

Im Bereich Gastronomie wurden zu Beginn des Jahres 2024 insgesamt 31 Betriebe erfasst. Der räumliche Fokus der Angebote liegt dabei in der Innenstadt von Ribnitz sowie an den Lagen des Ribnitzer Sees. Derzeit fehlen Angebote aus den Bereichen Quickservice und Getränkegastronomie.

6 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse

6.1 Verkaufsflächendichten in der Stadt Ribnitz-Damgarten

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die Verkaufsflächendichte in der Stadt Ribnitz-Damgarten einen Wert von

rd. 2.220 qm je 1.000 Einwohner.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts liegt die durchschnittliche Verkaufsflächendichte in Deutschland über alle Städte und Gemeinden bei rd. 1.900 qm VKF je 1.000 Einwohner, Mecklenburg-Vorpommern kommt auf 2.100 qm VKF je 1.000 Einwohner.³⁶ Damit liegt die Flächenausstattung in Ribnitz-Damgarten rein rechnerisch deutlich über dem Bundesschnitt und knapp über dem Landesschnitt. Allerdings liegt die durchschnittliche Verkaufsflächendichte von Zentralen Orten – z.B. in Abhängigkeit von der Größe des überörtlichen Verflechtungsbereichs (Marktgebiet) – oftmals oberhalb der Durchschnittswerte. Hinzukommt die Tourismusbedeutung der Stadt, wodurch sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial ergibt, was sich wiederum in einer höheren Verkaufsflächenausstattung widerspiegelt. Ein Überbesatz an Verkaufsfläche ist daher für Ribnitz-Damgarten nicht festzustellen. Vielmehr bestehen angesichts der Tourismuspotenzenziele noch moderate Ausbaupotenzenziele.

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten allerdings sehr unterschiedlich aus:

³⁶ Zahlen aus 2019.

Flächendichte der Stadt Ribnitz-Damgarten im Vergleich

Branchen	Flächendichte*	
	Ribnitz-Damgarten	Spannbreite Mittelzentren**
periodischer Bedarf	949	550-810
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	386	230-490
Sonstige Hartwaren	209	230-310
Elektrobedarf/elektronische Medien	46	70-130
Möbel/Haus- und Heimtextilien	166	380-530
Bau- und Gartenbedarf	464	440-730
Summe	2.218	2.190-2.880

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Mittelzentren von Dr. Lademann & Partner

Tabelle 11: Verkaufsflächendichten im Vergleich

Ein Vergleich der unterschiedlichen Sortimentsgruppen gegenüber anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Mittelzentren zeigt, dass insbesondere im periodischen Bedarfsbereich eine überdurchschnittliche Ausstattung zu verzeichnen ist. Diese wurde im Zuge der im Dezember 2024 durchgeführten Eröffnung eines Penny-Lebensmitteldiscounters noch weiter gestärkt³⁷. Ferner ist auch auf die Flächendichte im Segment Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren zu verweisen, wo der Ausstattungswert für Ribnitz-Damgarten ebenfalls im oberen Bereich der dargestellten Spannbreite für Mittelzentren liegt. Während die Branche Bau- und Gartenbedarf ebenfalls innerhalb der sortimentspezifischen Spannbreite einzuordnen ist, liegen die Sortimente der sonstigen Hartwaren (u.a. Sport- und Spielwaren, Hausrat/ GPK) leicht darunter. Auch im Bereich Elektrobedarf/ elektronische Medien als auch im Segment Möbel/ Haus- und Heimtextilien verzeichnet die Stadt Ribnitz-Damgarten einen unterdurchschnittlichen Wert. Hintergrund ist dabei das Fehlen eines größeren Elektro- und Möbelmarkts, welche derzeit im Einzelhandelsgefüge von Ribnitz-Damgarten nicht vorhanden ist.

³⁷ Aufgrund der Eröffnung des Penny-Lebensmitteldiscounters im Dezember 2024 wurde dieser im Rahmen der Bestandsbetrachtung (Stand Januar 2024) nur qualitativ berücksichtigt.

Die Verkaufsflächendichte in Ribnitz-Damgarten liegt mit rd. 2.200 qm je 1.000 Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt sowie leicht über dem Landesschnitt, lässt angesichts der touristischen Bedeutung der Stadt und Region jedoch keinen Überbesatz erkennen. Vielmehr bestehen angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion für das ländlich geprägte Umland sowie angesichts des Touristenaufkommens in einigen Branchen noch Verkaufsflächenpotenziale.

6.2 Bedeutung der Innenstädte im Einzelhandelsgefüge

6.2.1 Innenstadt Ribnitz

Zum Zeitpunkt der Erhebungen verfügte die Ribnitzer Innenstadt in insgesamt 55 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche von **rd. 8.000 qm**. Der Einzelhandelsumsatz in der Innenstadt beläuft sich auf **rd. 32,6 Mio. €**.

Branchenseitig zeigt der Einzelhandel in der Ribnitzer Innenstadt folgendes Bild:

- Auf den **kurzfristigen Bedarf** entfallen rd. 32 % der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt (rd. 2.600 qm Verkaufsfläche). Größte Anbieter sind die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto-Stavenhagen. Darüber hinaus besteht eine Vielzahl von kleinteiligen Anbietern innerhalb der Innenstadt (u.a. Bäckereien, Apotheken). Wenngleich derzeit ein Drogeriemarkt in der Innenstadt fehlt, ist insgesamt eine hohe Versorgungsbedeutung im Hinblick auf den kurzfristigen Bedarf zu erkennen, die es langfristig abzusichern gilt.
- Mit rd. 4.900 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt des Angebots in der Innenstadt funktionsgerecht auf den **mittelfristigen Bedarfsbereich**. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von etwa 60 %. Vor allem das Angebot im Bereich Bekleidung/Wäsche ist mit knapp 3.100 qm Verkaufsfläche funktionsgerecht stark vertreten. Damit stellt die Innenstadt den wichtigsten Einzelhandelsstandort für den mittelfristigen Bedarf dar und erlangt hierrüber eine große Versorgungsbedeutung, die es abzusichern und gezielt auszubauen gilt. So sind beispielsweise in den Segmenten Spielwaren/ Hobbybedarf und Sportbedarf/ Camping deutliche Angebotslücken zu konstatieren.

- Der **langfristige Bedarf** verfügt über einen untergeordneten Anteil von rd. 8 % an der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt (rd. 700 qm). Insgesamt weist keine Branche des langfristigen Bedarfsbereiches eine Verkaufsflächengröße von mehr als 300 qm auf, was auf sehr kleinteilige Strukturen hindeutet. Die untergeordnete Versorgungsbedeutung der Innenstadt im Hinblick auf den langfristigen Bedarf ist jedoch nicht ungewöhnlich, da hierunter vor allem flächenextensive Einzelhandelsformate fallen, die in den (historisch bedingten) kleinteilig strukturierten Innenstädten kaum Flächenpotenziale vorfinden.

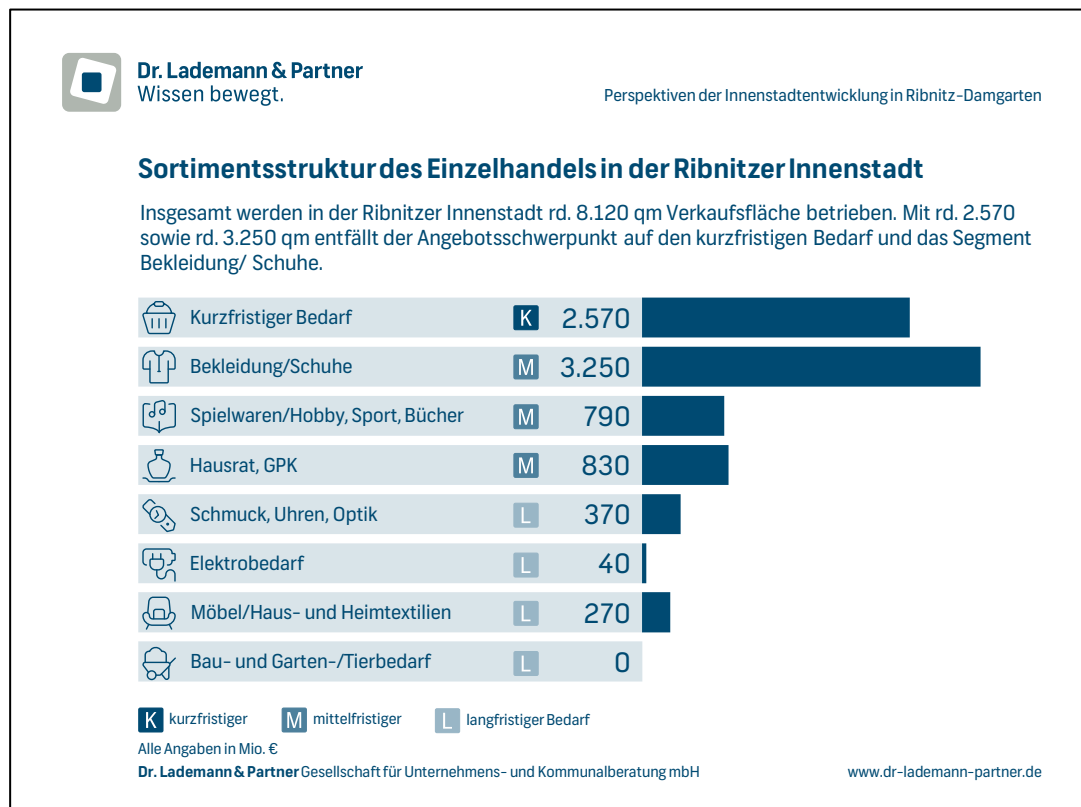


Abbildung 29: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Innenstadt von Ribnitz

Wie bereits dargestellt, ist das Angebot in der Innenstadt von Ribnitz überwiegend kleinteilig strukturiert. Die **durchschnittliche Betriebsgröße** liegt bei rd. 148 qm. Insgesamt bestehen in der Innenstadt nur drei Betriebe, welche jeweils eine Verkaufsfläche von mehr als 799 qm (Schwelle zur Großflächigkeit) aufweisen. Dies sind:

- Kaufhaus Stolz (Lange Straße 14-16),
- Rewe-Verbrauchermarkt (Lange Straße 39),
- Sport- und Modehaus a.hauer (Lange Straße 38).

Ein Ausbau der Anzahl großflächiger Betriebe ist aufgrund der z.T. historischen Bausubstanz in der Innenstadt lediglich über die Zusammenlegung und Vertiefung von Flächen sowie über die Aktivierung von Potenzialflächen möglich. Dies ist in der Praxis nicht einfach umzusetzen. Zudem lassen sich durch eine räumliche Ausdehnung der Innenstadt ggf. zusätzliche Flächenpotenziale generieren.

Bei der Betrachtung des **Verkaufsflächenanteils der Innenstadt** an der Gesamtverkaufsfläche von Ribnitz-Damgarten zeigt sich mit rd. 23 %, dass der Innenstadt als Einzelhandelsstandort verkaufsflächenseitig zwar keine eindeutig dominierende Rolle, aber eine sehr gewichtige Rolle zu Teil wird. So weist das Boddencenter (rd. 31 %) einen noch höheren Verkaufsflächenanteil auf. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass bekannte Nonfood-Filialisten und Fachmarktkonzepte i.d.R. in Innenstädten von Klein- und Mittelstädten kaum größere Flächenpotenziale vorfinden und daher oftmals (wenn überhaupt) in dezentralen Lagen angesiedelt werden, was nicht nur für Ribnitz-Damgarten, sondern für viele Mittelzentren konstatiert werden kann. Überdies muss beachtet werden, dass in Mittelstädten der Anteil des kurzfristigen Bedarfs typischerweise relativ hoch ausfällt, im Sinne der Bereitstellung einer möglichst wohnortnahen Versorgung aber eine Konzentration des Lebensmitteleinzelhandels nur auf die Innenstadt bezogen, kontraproduktiv wäre.

Die Stärke der Ribnitzer Innenstadt liegt hingegen vor allem im Bereich des mittelfristigen Bedarfs (Verkaufsflächenanteil von 54 %) und hierbei vor allem in den innenstadtprägenden Sortimenten Uhren/ Schmuck/ Optik, Hausrat/GPK sowie Bekleidung/ Schuhe. In diesem Segment nimmt die Ribnitzer Innenstadt eine dominierende Rolle ein. Der ebenfalls hohe Wert im Segment Spielwaren/ Hobby, Sport, Bücher muss mit Blick auf die z.T. geringe Ausstattung im gesamten Stadtgebiet etwas relativiert werden, wenngleich auch zukünftig diese Branchen einen hohen Stellwert in der Ribnitzer Innenstadt einnehmen sollten. Hier bestehen noch moderate Ausbaupotenziale.

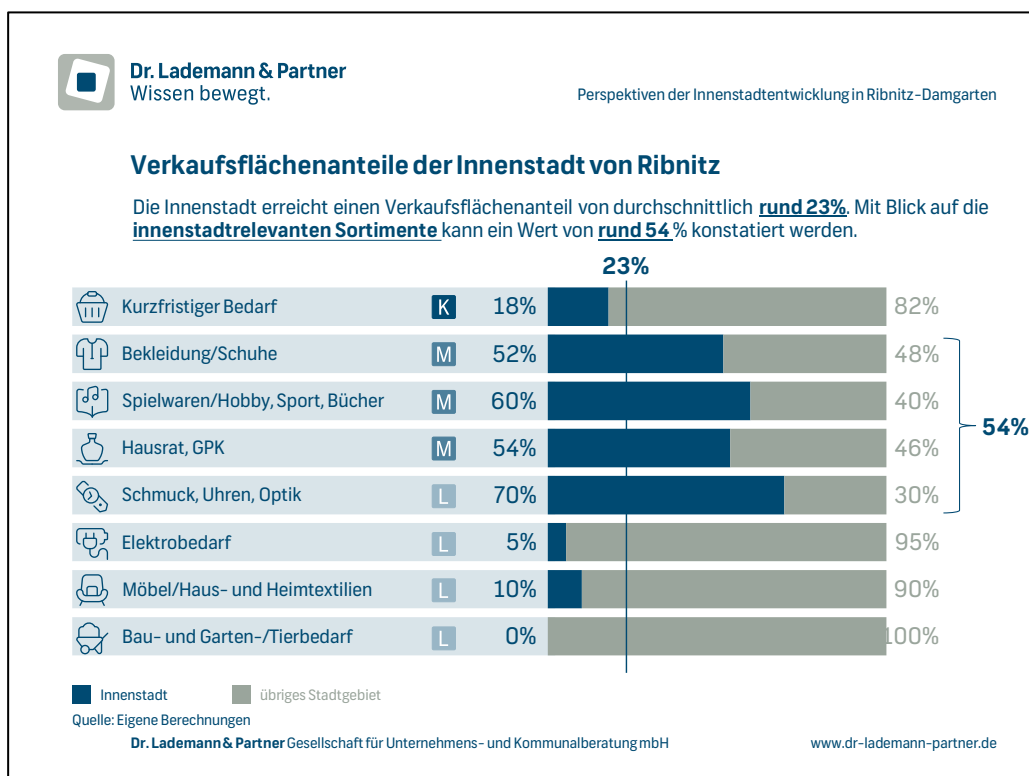


Abbildung 30: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt

Ein Ausbau des innerstädtischen Verkaufsflächenanteils wird durch eine konsequente Steuerung des Einzelhandels im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente unterstützt (Zulässigkeitsbegrenzungen). So gilt es sowohl Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten als auch Verlagerungen aus dezentralen Standorten möglichst auf die Innenstadt zu verweisen.

Auch im Vergleich zu anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Mittelzentren liegt die **Citydichte**³⁸ insgesamt mit rd. 500 qm je 1.000 Einwohner auf einem durchschnittlichen Niveau. Während der Wert im kurzfristigen Bedarfsbereich auf einem mittleren Niveau innerhalb seiner Spannbreite liegt, ist sowohl das Angebot im mittelfristigen als auch im langfristigen Bedarfsbereich dem unteren Bereich der Spannbreite zuzuordnen. Dies gilt z.B. auch für das Innenstadtleitsegment Bekleidung/Schuhe. Bei der Interpretation der Leistungsstärke ist jedoch die Nähe zu bzw. die Lage zwischen den Großstädten Rostock und Stralsund hinzuweisen, die ganz maßgeblich als regionalbedeutsame Wettbewerbsstandorte bei den in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten fungieren. Ferner hemmt auch der wachsende Online-Handel die Einzelhandelsentwicklungen in der Innenstadt. Insofern kann für die Innenstadt

³⁸ Citydichte = Verkaufsflächenausstattung der Innenstadt je 1.000 Einwohner bezogen auf die Gesamtstadt.

von Ribnitz zukünftig nur von moderaten Ausbaupotenzialen gesprochen werden.

Citydichte der Ribnitzer Innenstadt im Vergleich

Branchen	Flächendichte*	
	Innenstadt Ribnitz	Spannbreite Mittelzentren**
Kurzfristiger Bedarf	158	110-210
Mittelfristiger Bedarf	300	280-430
<i>davon Bekleidung/Schuhe/Lederwaren</i>	<i>200</i>	<i>180-300</i>
Langfristiger Bedarf	42	40-130
Summe	500	450-740

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Vergleichswerte aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 12: Citydichte der Innenstadt im Vergleich

Die Ribnitzer Innenstadt wird jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und z.T. Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen hinzuweisen, die aufgrund der **Multifunktionalität** zu einer Frequentierung und Belebung der Innenstadt führen. In der Ribnitzer Innenstadt wurden insgesamt 157 Betriebe erfasst. Etwa 22 % davon sind Einzelhandelsbetriebe, der Schwerpunkt mit 68 % sind jedoch konsumnahe Ergänzungsnutzungen³⁹.



Abbildung 31: Ladeneinheiten entlang der Lange Straße in der Ribnitzer Innenstadt

³⁹ Für die Erhebung wurde folgende Klassifizierung der Dienstleister verwendet: Gastronomie/Hotel, Gesundheitsleistungen (inkl. Ärzte), Handwerkliche Dienstleistungen, Kreditinstitute/Versicherungen, Bedeutende öffentliche Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen (u.a. Anwalt, Friseur, Architekt) sowie soziale & kirchliche Einrichtungen.

Eine detaillierte Betrachtung der konsumnahen Nutzungen verdeutlicht, dass vor allem gastronomische Einrichtungen, Gesundheitsdienstleister und sonstige Dienstleistungen (u.a. Friseure, Tattoostudio, Textilpflege) das breit aufgestellte Angebot prägen. Um die Multifunktionalität der Innenstadt zu sichern, gilt es also nicht nur den Fokus auf den Einzelhandel bei der Innenstadtentwicklung zu legen, sondern auch die Ergänzungsnutzungen in den Blick zu nehmen. Gerade vor dem Hintergrund des wachsenden Online-Handels werden die Ergänzungsnutzungen für das Angebot der Innenstädte ohnehin an Bedeutung gewinnen.

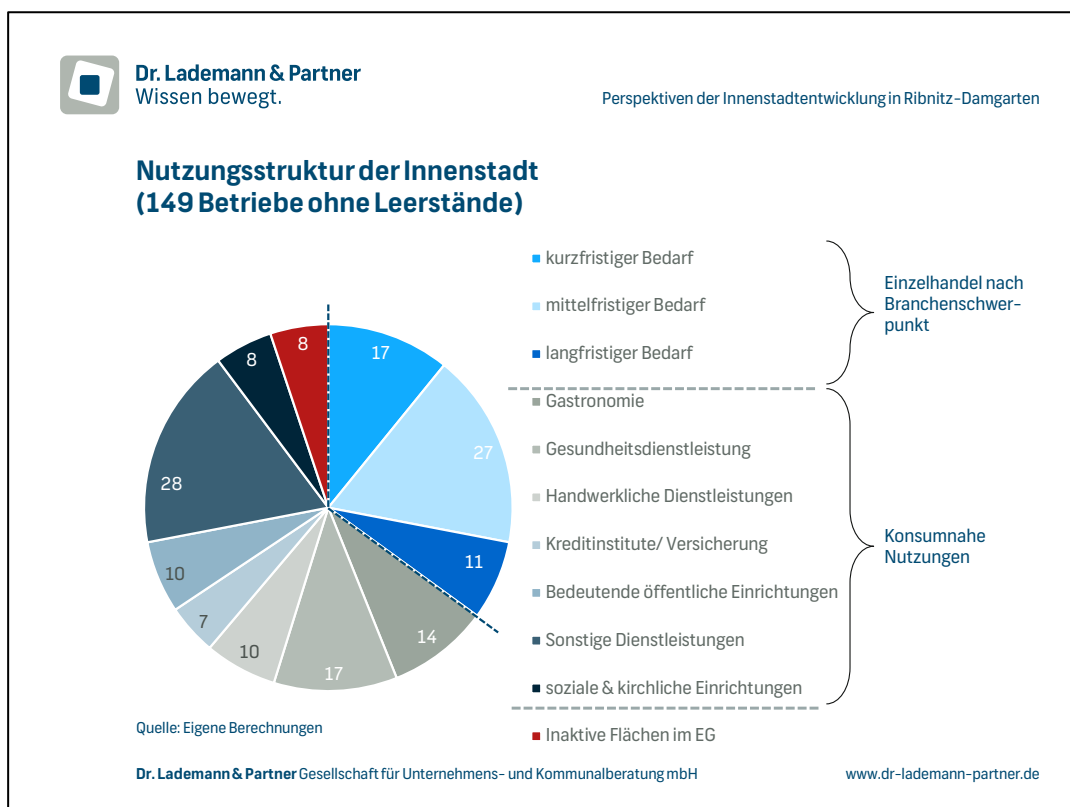


Abbildung 32: Nutzungsstruktur in der Ribnitzer Innenstadt

Zu Beginn des Jahres 2024 standen in der Ribnitzer Innenstadt lediglich acht Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von etwa 560 qm leer und deuten auf eine tendenziell unkritische Leerstandssituation hin. Nur fünf Prozent der für publikumsintensive Nutzungen relevanten Ladenlokale stehen somit leer. Dabei wurden jedoch nur jene Immobilien berücksichtigt, die in der Vergangenheit augenscheinlich durch Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Nutzungen (z.B. Dienstleistungen) genutzt wurden. Die wenigen Leerstände verteilen sich dabei überwiegend auf Randlagen ohne hierbei jedoch räumlich konzentriert aufzutreten. Trading-Down-Prozesse rund um die Leerstandsflächen sind ebenfalls nicht zu erkennen. Generell gilt es allerdings die

Leerstandssituation künftig genau zu beobachten, da diese v.a. in der Hauptlage der Innenstadt stark negativ wahrgenommen werden kann. Für die Belebung der Leerstandsflächen mit attraktiven Nutzungen sollte auch auf eine Nachnutzung leerstehender Ladenlokale durch zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungen und Gastronomie hingearbeitet werden. Das Hauptaugenmerk liegt im Erhalt der Multifunktionalität. Aber auch das Thema innerstädtisches Wohnen kann in Randbereichen der Innenstadt eine Rolle spielen.



Abbildung 33: Leerstehende Ladeneinheit in der Ribnitzer Innenstadt (Am Markt 3)

Die Innenstadt von Ribnitz erreicht bei einem Anteil von durchschnittlich rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche (rd. 8.120 qm Verkaufsfläche) zwar noch nicht die notwendige Dominanz im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten als Einzelhandelsstandort. Dennoch kann positiv festgehalten werden, dass die Innenstadt in Bezug auf den mittelfristigen und innenstadttypischen Bedarf eine dominierende Rolle einnimmt (Verkaufsflächenanteil von 54 %). Eine weitere Stärke der Ribnitzer Innenstadt ist überdies die hohe Multifunktionalität, welche neben dem Einzelhandel und Wohnnutzungen vor allem eine Vielzahl von konsumnahen Ergänzungsnutzungen bereitstellt und darüber zusätzliche Besuchsanlässe generiert. Dies trägt auch zu einer gewissen Resilienz gegenüber den aufgeführten limitierenden Faktoren bei.

6.2.2 Innenstadt Damgarten

Zum Zeitpunkt der Erhebungen verfügte die Innenstadt von Damgarten in lediglich fünf Ladengeschäften über eine aktiv betriebene Verkaufsfläche von **rd. 900 qm**. Der Einzelhandelsumsatz innerhalb der Innenstadt beläuft sich auf **rd. 5,2 Mio. €**.

Branchenseitig liegt der **Schwerpunkt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs**, welchem etwa 90 % der Verkaufsfläche (rd. 800 qm) zugerechnet werden können. Dem mittelfristigen sowie langfristigen Bedarf sind lediglich rd. 30 qm bzw. 60 qm Verkaufsfläche zuzuordnen. Als Hauptmagnetbetrieb fungiert ein Netto-Lebensmitteldiscounter.

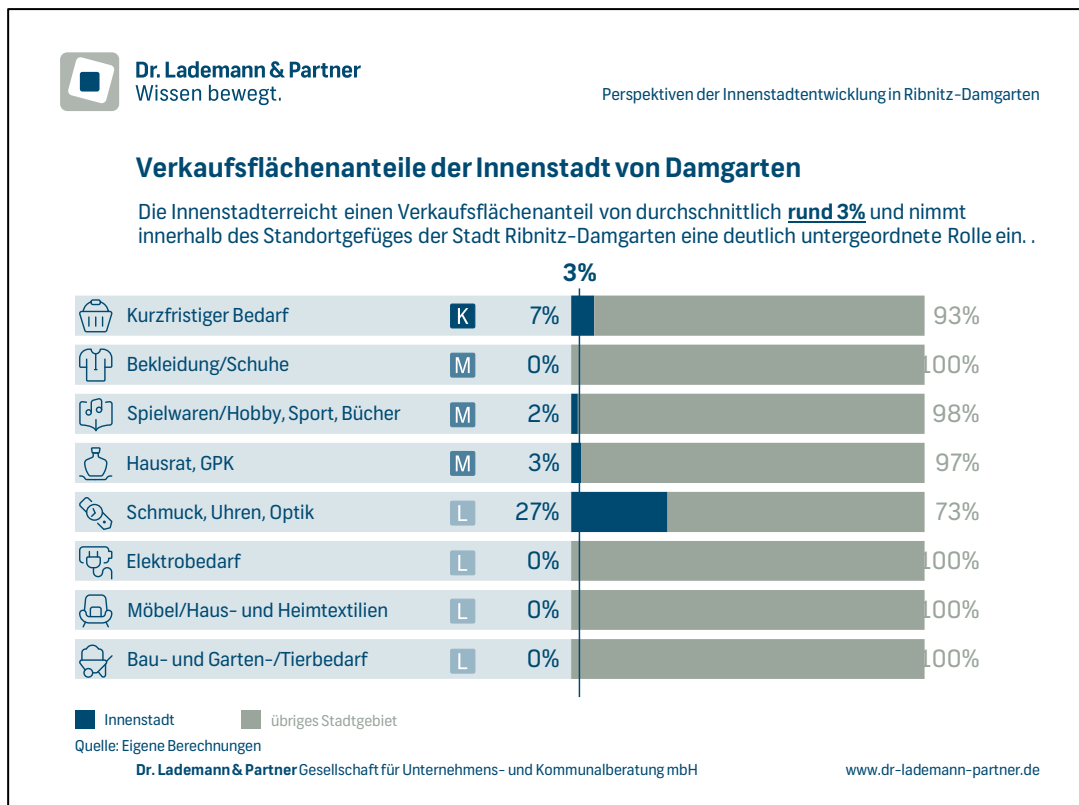


Abbildung 34: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt von Damgarten an der Gesamtstadt

Mit lediglich rd. 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nimmt die Innenstadt von Damgarten innerhalb des Standortgefüges der Stadt Ribnitz-Damgarten eine deutlich untergeordnete Rolle ein. Die Angebotsausrichtung ist eindeutig auf den Nahbereich bzw. des Stadtteils Damgarten gelegt.

Auch die Innenstadt von Damgarten wird nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. So wurden zu Beginn des Jahres 2024 insgesamt 18 Betriebe erfasst. Etwa 28 % davon sind Einzelhandelsbetriebe, der Schwerpunkt mit 72 %

sind jedoch konsumnahe Ergänzungsnutzungen⁴⁰. Nachfolgend eine detaillierte Betrachtung der konsumnahen Nutzungen in der Innenstadt von Damgarten:

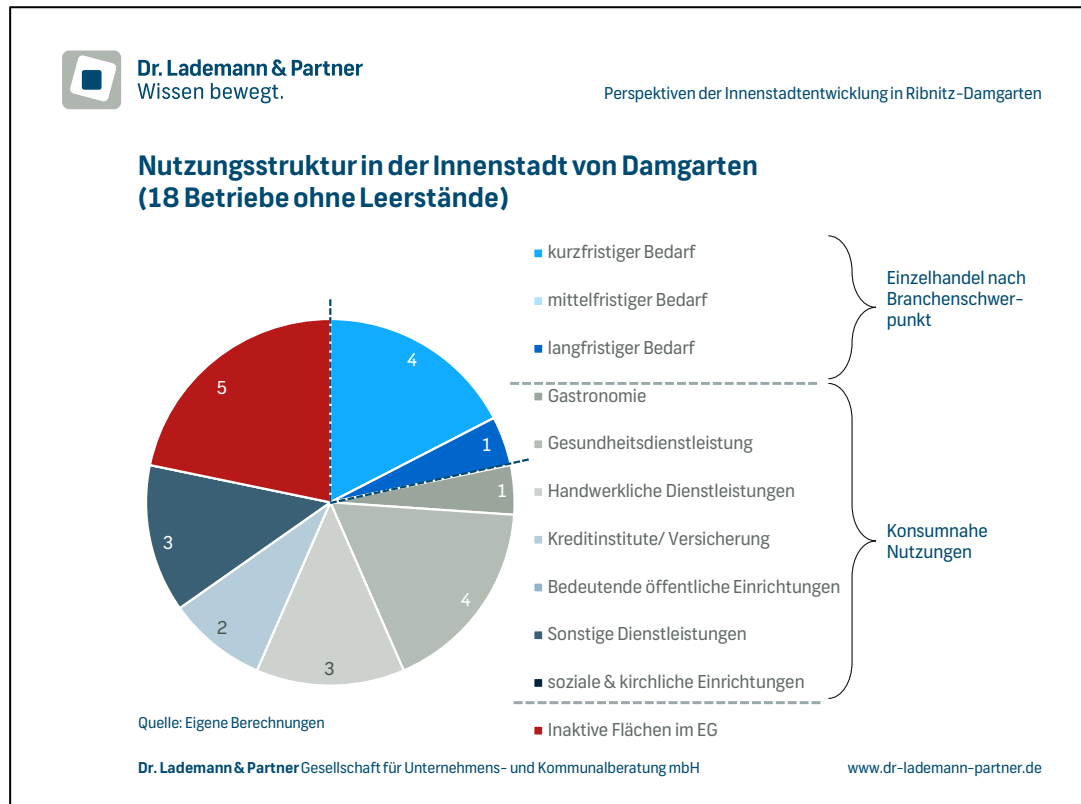


Abbildung 35: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt von Damgarten an der Gesamtstadt

Zu Beginn des Jahres 2024 standen in der Innenstadt von Damgarten fünf Ladengeschäfte mit einer potenziellen Verkaufsfläche von etwa 440 qm leer. Dies entspricht einer **Leerstandsquote von rd. 22%**. Mit anderen Worten: **Fast jede vierte potenzielle Ladeneinheit in der Innenstadt von Damgarten steht leer. Dies ist ein hoher Wert und daher als sehr kritisch einzustufen.** Dabei ist eine Ballung der Leerstände in der Stralsunder Straße festzustellen, welche als verbindende Achse zwischen dem Netto-Markt im Osten und Kreuzungsbereich Stralsunder Straße / Barther Straße fungiert. Mit Blick auf die derzeitige Leerstandssituation kommt dieser Lagebereich seiner verbindenden Funktion eindeutig nicht mehr nach. Hinzu kommen noch vereinzelte Modernisierungs- und Sanierungsstaus in den Immobilien. Angesichts dieser strukturellen

⁴⁰ Für die Erhebung wurde folgende Klassifizierung der Dienstleister verwendet: Gastronomie/Hotel, Gesundheitsleistungen (inkl. Ärzte), Handwerkliche Dienstleistungen, Kreditinstitute/Versicherungen, Bedeutende öffentliche Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen (u.a. Anwalt, Friseur, Architekt) sowie soziale & kirchliche Einrichtungen.

Leerstandsproblematik wird es künftig sehr schwierig werden, die Ladeneinheiten wiederzubeleben.



Abbildung 36: Leerstand in der Innenstadt von Damgarten (Stralsunder Straße 13)

Die Innenstadt von Damgarten wird verkaufsflächenseitig durch die Angebote im kurzfristigen Bedarf geprägt. Als Hauptmagnetbetrieb fungiert hier ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Insgesamt weist der Geschäftsbesatz allerdings große Lücken auf und spielt eine deutlich untergeordnete Rolle im Stadtgefüge. Ferner ist eine Leerstandsquote von rd. 22 % als sehr kritisch einzustufen.

6.3 Nahversorgungssituation in Ribnitz–Damgarten

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Stadtgebiet von Ribnitz–Damgarten sind mit Beginn des Jahres 2024 insgesamt zehn strukturprägende **Betriebe des kurzfristigen Bedarfs** (ab ca. 400 qm Verkaufsfläche, ohne LEH-Kleinflächen, Drogerie- und Getränkemärkte und Spezialanbieter) mit einer

Verkaufsfläche (ohne Randsortimente) von rd. 11.800 qm

angesiedelt.

Inklusive der Drogerie- und Getränkemärkte sowie der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk u.a.) und Randsortimente anderer Betriebe liegt die **Flächendichte im kurzfristigen Bedarf** bei

ca. 950 qm Verkaufsfläche je tausend Einwohner.

Die Verkaufsflächendichte liegt damit oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von rd. 560 qm je 1.000 Einwohner und weist auf eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf hin. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sagt allerdings noch nichts über die Qualität der Nahversorgung sowie über die räumliche Verteilung des Angebots aus. Zudem ist die hohe nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte vor dem Hintergrund des Touristenaufkommens ein Stück weit zu relativieren. Größere Ausbaupotenziale bestehen gleichwohl dennoch nicht mehr.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der **räumlichen Verteilung** des Angebots wurden die – aktuell betriebenen – Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkemarkte) kartiert. Die **1.000-m-Erreichbarkeitsisochronen** um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich bis zu zehn Gehminuten. Die innerhalb dieser Radien lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen strukturprägenden Anbieter vor, sodass die Nahversorgung für diejenigen Menschen grundsätzlich gegeben ist.

oder Lieferservice) sowie die örtlichen verkehrlichen Erreichbarkeiten, und dabei insbesondere den ÖPNV, zu sichern und zu stärken.

Insgesamt können derzeit etwa 80 % der Einwohner von Ribnitz-Damgarten einen strukturprägenden Nahversorger fußläufig erreichen. Diesen sehr positiven Wert gilt es auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie der leichten Bevölkerungszuwächse in Ribnitz-Damgarten abzusichern.

Daher lautet eine erste **Empfehlung im Bereich der Nahversorgung**, diejenigen Betriebe, die maßgeblich zur **Sicherung der Nahversorgung** beitragen, zukunftsfähig abzusichern und ihnen Möglichkeit einzuräumen, sich maßvoll weiterzuentwickeln, um sich an die aktuellen Marktanforderungen des Lebensmittel Einzelhandels anpassen zu können.

Qualitativ wird der kurzfristige bzw. nahversorgungsrelevante Bedarf vor allem durch vollsortimentierte Angebote geprägt, welche zusammengekommen rd. 65 % der relevanten nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (nur bezogen auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ab 400 qm Verkaufsfläche) einnehmen. Damit liegt die Stadt Ribnitz-Damgarten gemessen an der Verkaufsfläche der Betriebe in etwa auf dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts. Auch mit Blick auf die Anteile der Betriebsformen ist nur eine minimale Abweichung gegenüber dem bundesdeutschen Durchschnitt zu erkennen. Aktuell stehen in der Stadt Ribnitz-Damgarten sechs Lebensmitteldiscountern vier Vollsortimenter gegenüber. Dieser Wert hat sich im Zuge der Penny-Ansiedlung noch leicht versch. Eine gravierende Schieflage ist dabei allerdings nicht festzustellen.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*

	Anteil Ribnitz-Damgarten*	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	40%	44%	-4%
Discounter	60%	56%	4%
Summe	100%	100%	0,0

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*

	Anteil Ribnitz-Damgarten*	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	65%	62%	3%
Discounter	35%	38%	-3%
Summe	100%	100%	0,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 13: Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels

Hinsichtlich der **Betriebsgrößen** kann festgehalten werden, dass die einzelnen Lebensmittelbetriebe im Durchschnitt der mittleren Gesamtgröße in Deutschland für die jeweiligen Betriebsformen entsprechen, wenngleich die Lebensmitteldiscounter unterhalb der betriebstypischen Spannbreite von 800 bis 1.200 qm Verkaufsfläche zu verorten sind, woraus sich perspektivisch Anpassungserfordernisse ergeben könnten. Ferner kann für die Stadt Ribnitz-Damgarten konstatiert werden, dass derzeit innerhalb des Stadtgebiets ein Drogeriemarkt angesiedelt ist. Insbesondere im Segment der Drogeriewaren kann mit Blick auf die Stadtgröße die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarkts empfohlen werden. Dabei sollte auf eine Ansiedlung insbesondere in der Innenstadt von Ribnitz hingewirkt werden, da der zukünftige Drogeriemarkt neben seiner Versorgungsfunktion auch als Magnetbetrieb zusätzliche Frequenzen auslösen kann. Als für die Entwicklung geeignete Potenzialfläche sehen Dr. Lademann & Partner das Areal östlich des bestehenden Netto-Markts am Damgartener Chaussee an.

Betriebstypenstruktur bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Vergleich (in qm VKF)

Betriebstyp	Betriebsformen-merkmal Spannbreite	1. Quantil - 3. Quantil Spannbreite	mittlere Gesamtgröße BRD	mittlere Gesamtgröße Ribnitz-Damgarten	Anzahl der Betriebe
SB-Warenhäuser	5.000 - 6.000	5.600 - 8.000	7.250	0	0
Große Verbrauchermärkte	1.500 - 5.000	1.660 - 2.800	2.320	2.600	2
Kleine Verbrauchermärkte	800 - 1.500	980 - 1.310	1.150	1.240	2
Supermärkte	400 - 800	500 - 700	590	0	0
Lebensmitteldiscounter		700 - 900	830	693	6
Getränkemärkte		300 - 800		230	1
Drogeriemärkte		480 - 680	680	540	1
Lebensmittelhandwerk		30 - 50		32	12
Sonstige Anbieter		10 - 50		54	20
Summe					44

Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Lademann & Partner, Flächen gerundet.

Vergleichswerte: Eigene Berechnung auf Basis Trade Dimensions 2022 sowie Erfahrungswerte.

Tabelle 14: Betriebstypenstruktur bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Vergleich (in qm VKF)

Ein Überblick der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (> 400 qm Verkaufsfläche) sowie eine Bewertung hinsichtlich ihrer Dimensionierung ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm VKF) in der Stadt Ribnitz-Damgarten

Betrieb	Adresse	Ortsteil	Typ	Bewertung der Größe	ZVB / Streulagen	Einwohner/in 1.000m-Isodistanz	Bewertung Versorgungsfunktion
Famila	Rostocker Landweg 1b	Ribnitz	VG	+	ZVB Rostocker Landweg	1.840	+
Edeka	Boddenstraße 2	Ribnitz	VG	+	ZVB Boddencenter	3.110	+
Edeka	Saaler Chaussee 6	Damgarten	VK	0	Streulage bzw. sonstige Lage	2.455	+
Rewe	Lange Straße 39	Ribnitz	VK	0	ZVB Innenstadt Ribnitz	4.230	+
Aldi Nord	Rostocker Landweg 1b	Ribnitz	DC	+	ZVB Rostocker Landweg	1.840	+
Netto Markendiscout	Stralsunder Straße 44	Damgarten	DC	0	ZVB Innenstadt Damgarten	1.700	+
Netto Markendiscout	Boddenstraße 5	Ribnitz	DC	0	ZVB Boddencenter	3.110	+
Aldi Nord	An der Mühle 7	Damgarten	DC	-	Streulage bzw. sonstige Lage	280	-
Netto Stavenhagen	Damgartener Chaussee 2a	Ribnitz	DC	-	ZVB Innenstadt Ribnitz	3.450	+
Norma	Damgartener Chaussee 61c	Ribnitz	DC	-	Streulage bzw. sonstige Lage	840	0
Penny	Rostocker Straße 33	Ribnitz	DC	+	Streulage bzw. sonstige Lage	5.890	+

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC-Discounter, SM - Supermarkt - 800 qm VKF, VK - kleiner Verbrauchermarkt, VG - großer Verbrauchermarkt, SBW - SB-Warenhaus > 5.000 qm VKF; + - entsprechend der Betriebsform marktgängig; 0 - für Betriebsform übliche Verkaufsfläche; - - für Betriebsform unterdurchschnittliche Dimensionierung.

Tabelle 15: Übersicht über die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Ribnitz-Damgarten

Wie die Tabelle zeigt, sind die beiden großen Verbrauchermärkte Famila und Edeka hinsichtlich ihrer Dimensionierung sehr gut aufgestellt und lassen mittelfristig keinen Flächenanpassungsbedarf erkennen. Gleiches gilt auch für den Aldi-Lebensmitteldiscounter am Rostocker Landweg sowie für den Penny-Markt an der Rostocker Straße. Anders sieht es bei den weiteren Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern aus. Vor dem Hintergrund, dass Lebensmitteldiscounter mittlerweile Verkaufsflächen von mehr als 800 qm bis etwa 1.200 qm Verkaufsfläche nachfragen, ist zu erwarten, dass die Anfragen und Anträge auf Erweiterungen von Bestandsstandorten in den nächsten Jahren zunehmen werden. Mit der geplanten Verlagerung inkl. Erweiterung des Norma-Lebensmitteldiscounters (Damgartener Chaussee) reagiert bereits ein erster Anbieter auf diese Größenanforderungen.

Der Tabelle können auch die aktuellen Einwohnerzahlen innerhalb ihrer fußläufigen Einzugsgebiete (1.000m-Isodistanzen) entnommen werden. Dabei zeigt sich, dass fast allen Nahversorgern gemein ist, dass sie auf ein beträchtliches **Einwohnerpotenzial im Nahbereich** zurückgreifen können. Lediglich der Aldi-Markt im Gewerbegebiet von Damgarten sowie der Norma-Markt an der Damgartener Chaussee verfügen über geringe Einwohnerpotenziale. Wenngleich der Norma im Zuge der Verlagerung deutlich näher an die Verkehrsachse rückt und das derzeitige Areal durch den Weiterbau der Wohnsiedlung zukünftig deutlich stärker integriert sein wird. Die höchsten Einwohnerdichten im Umfeld weisen der Penny-Lebensmitteldiscounter an der Rostocker Straße sowie der Rewe-Markt in der Innenstadt von Ribnitz auf.

Sowohl quantitativ als auch qualitativ verfügt die Stadt Ribnitz-Damgarten über eine adäquate Nahversorgungsstruktur. Insgesamt können derzeit etwa 80 % der Einwohner von Ribnitz-Damgarten einen strukturprägenden Nahversorger fußläufig erreichen. Die Absicherung der bestehenden Nahversorgungsangebote sollte vorrangiges Ziel der weiteren Einzelhandelsentwicklung sein. Zudem ist die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarkts in der Innenstadt zu empfehlen. Signifikante Ansiedlungspotenziale für weitere Lebensmittelmärkte bestehen angesichts der hohen Ausstattung nicht.

6.4 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse der Bevölkerung von Ribnitz-Damgarten sowie der Umsatzschätzung errechnet sich für die Stadt Ribnitz-Damgarten eine **Einzelhandelszentralität** von

119 %.

Per Saldo heißt das, dass rd. 19 % der Nachfrage von außerhalb der Stadt Ribnitz-Damgarten zufließen. Dieser Zentralitätswert zeigt, dass der örtliche Einzelhandel in Teilen dazu in der Lage ist, innerhalb von Ribnitz-Damgarten sowie in den angrenzenden Orten per Saldo einen größeren Teil des Nachfragepotenzials abzuschöpfen, was unter Beachtung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Ribnitz-Damgarten raumordnerisch auch gewollt ist. Hier zeigen sich natürlich auch die Kaufkraftzuflüsse über Touristen.

Die einzelnen **Branchenzentralitäten** geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation:

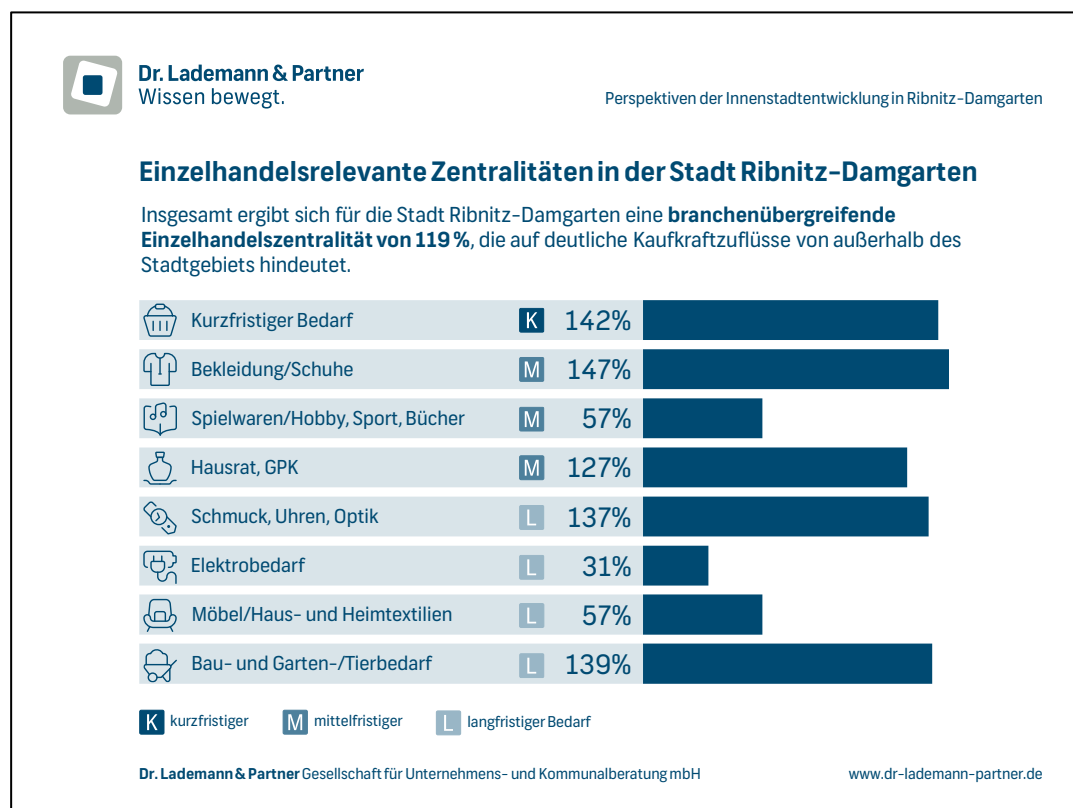


Abbildung 38: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Stadt Ribnitz-Damgarten

- Die Branchenzentralität beträgt innerhalb des **kurzfristigen Bedarfs** 142 %. Dies weist auf eine sehr gute Nachfragebindung hin, welche sich wiederum in der sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet widerspiegelt. Spielräume ergeben sich vor allem im Bereich der Nahversorgung durch die Weiterentwicklung der Bestandsmärkte. Mit der Eröffnung des Penny-Markts im Dezember 2024 konnte zudem bereits eine bestehende Nahversorgungslücke im westlichen Siedlungsbereich von Ribnitz geschlossen werden. Darüber hinaus ist auch die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarkts (vorzugsweise) in der Innenstadt von Ribnitz zu empfehlen.
- Der Zentralitätswert des **mittelfristigen Bedarfsbereichs** weist mit im Schnitt rd. 109 % einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf. Die Zentralität ist jedoch sortimentsspezifisch unterschiedlich zu bewerten. Sie wird maßgeblich durch die Branche Bekleidung/ Schuhe getrieben (rd. 147 %). Auch für den Bereich Hausrat/ GPK ist mit einer Zentralität von 127 % ein attraktives Angebot innerhalb der Stadt Ribnitz-Damgarten zu konstatieren. Demgegenüber müssen für die weiteren Branchen des mittelfristigen Bedarfs wie Spielwaren/ Hobbybedarf (rd. 32 %) und Sportbedarf/ Camping (rd. 40 %) zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse festgehalten werden. Dies liegt neben den regionalen Wettbewerbsstrukturen für diese Branchen auch

am wachsenden Onlinehandel. Es wird somit zukünftig zunehmend schwerer werden, die vor Ort vorhandene Nachfrage nach Gütern des mittelfristigen Bedarfs im stationären Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten zu binden. Dennoch sollte für das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten eine Zentralitätserhöhung bzw. ein Ausbau des Angebots als Ziel angestrebt werden.

- Die Sortimente des **langfristigen Bedarfs** verfügen über eine durchschnittliche Einzelhandelszentralität von rd. 86 %, was wiederum auf Nachfrageabflüsse in das Umland sowie in den Online-Handel schließen lässt. Hier bestehen zwischen den einzelnen Sortimenten allerdings große Unterschiede. So weist das flächenextensive Sortiment Bau- und Garten-/Tierbedarf mit rd. 139 % eine relativ hohe Zentralität auf, demgegenüber sind die Zentralitätskennziffern in den Segmenten Elektrobedarf sowie Möbel/Haus- und Heimtextilien mit rd. 31 % bzw. 57 % deutlich geringer. Das „konsumige“ Sortiment Schmuck, Uhren, Optik weist wiederum mit rd. 137 % eine hohe Zentralitätskennziffer und somit deutliche Nachfragzuflüsse von außerhalb der Stadt Ribnitz-Damgarten auf.

Die Zentralität des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten liegt aktuell bei rd. 119 %. Per Saldo fließen dem Einzelhandel in der Stadt Ribnitz-Damgarten demnach rd. 19 % des Einzelhandelsumsatzes von außen zu. Dies ist vor allem auf die Angebote des kurzfristigen Bedarfs sowie auf die Segmente Bekleidung/ Schuhe, Bau- und Gartenbedarf, Hausrat/ GPK sowie Schmuck/ Uhren/ Optik zurückzuführen. Der niedrigste Zentralitätswert ist aufgrund lokaler Angebotsdefizite im Bereich Elektrobedarf zu konstatieren, wo noch ein signifikantes Steigerungspotenzial besteht. Im mittelfristigen Bedarf lassen sich im Lichte der mittelzentralen Versorgungsfunktion ebenfalls noch leichte Steigerungspotenziale in den Bereichen Spielwaren/ Hobbybedarf sowie Sportbedarf/ Camping ableiten, die gleichwohl vom wachsenden Online-Handel gedämpft werden.

6.5 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Stadt Ribnitz-Damgarten in das Umland. Mit Hilfe einer **Nachfragestromanalyse** können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die **Nachfragebindung** in Ribnitz-Damgarten über alle Sortimente bei ca. 75 % (83 Mio. €), sodass die Abflüsse in das Umland sowie in den Online-Handel rd. 27 Mio. € pro Jahr betragen. D.h. 75 % des vorhandenen Nachfragepotenzials kann vor Ort in Ribnitz-Damgarten gebunden werden, was für ein Mittelzentrum einen guten Wert darstellt, der gleichwohl sehr stark vom kurzfristigen Bedarf geprägt ist.

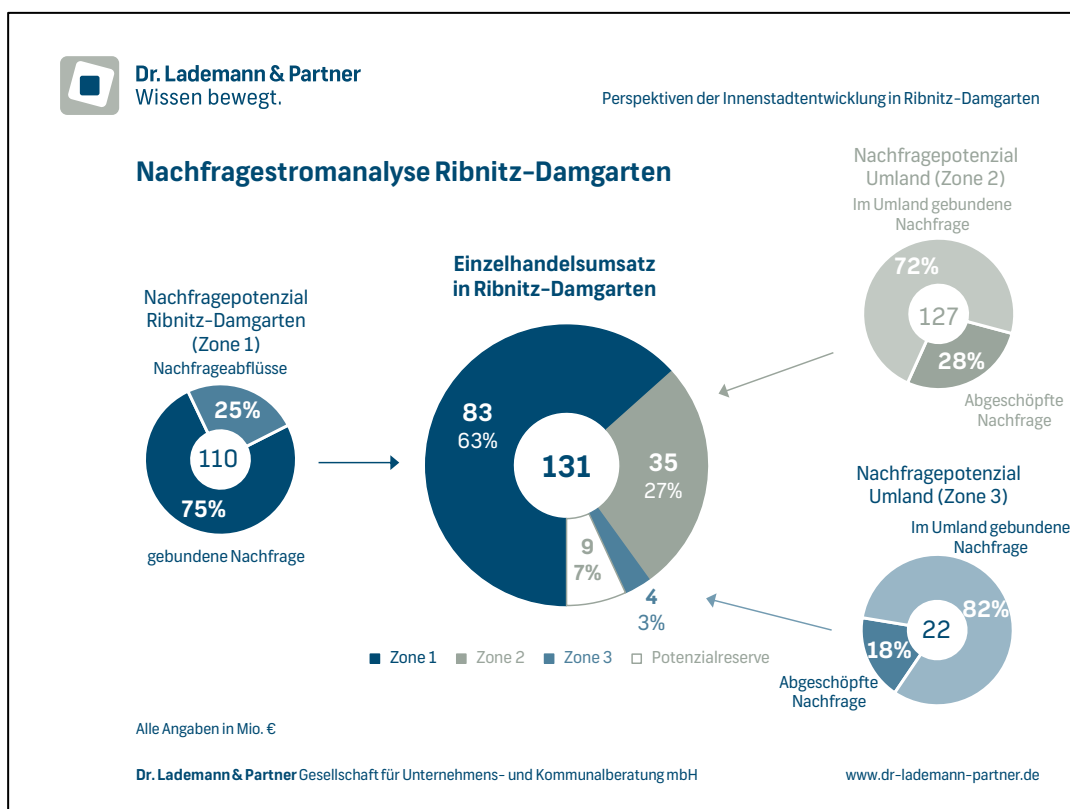


Abbildung 39: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** von insgesamt etwa 48 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten in Höhe von rd. 33 Mio. € in der Zone 2

sowie rd. 4 Mio. € in der Zone 3 zuzüglich der Potenzialreserve durch Touristen, Pendler, Gelegenheitskunden u.ä. von insgesamt rd. 11 Mio. € (ca. 9 %).

Differenziert nach Hauptwarengruppen bzw. Bedarfsstufen ist bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten (kurzfristiger Bedarf)** die Nachfragebindung in Ribnitz-Damgarten mit rd. 94 % erwartungsgemäß am höchsten, da diese Sortimente in der Regel überwiegend in Wohnortnähe gekauft werden. Hier besteht nur noch ein geringfügiges Steigerungspotenzial. Ein weiterer Ausbau des Angebots würde weitgehend in die Verdrängung gehen. Lediglich im Drogeriemarktsegment erscheint eine Erhöhung der Kaufkraftbindung noch realistisch.

Bei den **mittelfristigen Hauptwarengruppen** liegt die Nachfragebindung mit rd. 63 % in Ribnitz-Damgarten deutlich niedriger. Einschränkend muss hier aber darauf verwiesen werden, dass ein signifikanter Teil der Nachfrage vom nicht-stationären Handel gebunden wird und diese Bedarfsbereiche auch in den umliegenden Einzelhandelsstandorten (v.a. Rostock und Stralsund) nachgefragt werden. Dennoch bestehen im mittelfristigen Bedarfsbereich aufgrund der zum Teil bestehenden Angebotslücken noch moderate Ausbaupotenziale im Einzelhandel von Ribnitz-Damgarten. Während die Branchen Bekleidung/ Wäsche und Schuhe/ Lederwaren mit etwa 80 % und 72 % noch eine hohe Nachfragebindung in Ribnitz-Damgarten aufweisen, sind vor allem die Branchen Spielwaren/Hobbybedarf und Sportbedarf/ Camping von erheblichen Nachfrageabflüssen aus Ribnitz-Damgarten gekennzeichnet.

Demgegenüber liegt die Nachfragebindung des **langfristigen Bedarfsbereichs** mit rd. 52 % auf einem für Mittelzentren durchschnittlichen Niveau, welches vor allem auf die Angebote der Branche Bau- und Gartenbedarf/Tierbedarf zurückzuführen ist (rd. 82 % Nachfragebindung in Ribnitz-Damgarten). Auch die Branchen Optik sowie Uhren/ Schmuck weisen hohe Bindungsquoten von etwa 70 bis 85 % auf. Deutliche Nachfrageabflüsse sind im langfristigen Bedarfsbereich vor allem für das Segment Elektrobedarf zu konstatieren, wo nicht einmal 25 % der Nachfrage in Ribnitz-Damgarten gebunden werden kann. Auch im Bereich Möbel liegt die Nachfragebindung mit rd. 30 % auf einem niedrigen Niveau. Ob die Zentralitätsdefizite bei Elektrobedarf und Möbeln signifikant reduziert bzw. die Nachfragebindung erhöht werden kann, muss allerdings bezweifelt werden, da diese Sortimente vorzugsweise von größeren Fachmärkten angeboten werden, die jedoch größere Einwohner- und Kaufkraftpotenziale benötigen, als sie im Marktgebiet von Ribnitz-Damgarten

gegeben sind.⁴¹ Auch für den langfristigen Bedarfsbereich sind zudem die Abflüsse in den nicht-stationären Handel sowie in die umliegenden Oberzentren restriktiv zu beachten.

Der lokale Einzelhandel kann rd. 75 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten (rd. 83 Mio. €). Darüber hinaus fließen rd. 48 Mio. € von außen zu (Umland sowie Potenzialreserve insb. Touristen). Nachfrageabflüsse resultieren u.a. aus Lücken im Angebotsprofil, den Einkaufsalternativen im Umland (vorwiegend den Oberzentren) und der steigenden Bedeutung des Online-Handels. Eine Stabilisierung der Nachfragebindung vor Ort sowie ein moderater Ausbau der überörtlichen Nachfrageabschöpfung im mittel- und langfristigen Bedarf sollte daher Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

⁴¹ Elektrobedarf und Möbelbedarf sind für Touristen eher irrelevant, weshalb die touristischen Nachfragepotenziale hier eher keine Impulse bringen.

6.6 SWOT-Analyse zum Einzelhandelsstandort Ribnitz-Damgarten

Die wichtigsten **Stärken bzw. Chancen** des Einzelhandelsstandorts Ribnitz-Damgarten lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die **Einwohnerentwicklung** der Stadt Ribnitz-Damgarten verlief in den vergangenen Jahren positiv und wird sich auch in den kommenden Jahren weiter positiv entwickeln. Davon kann auch die Wirtschaft in Ribnitz-Damgarten profitieren und entsprechend positive Impulse in der gesamten Stadt auslösen.
- Aufgrund der **Lage in einem sehr ländlich geprägten Umfeld** ist davon auszugehen, dass auch künftig die Orientierung der direkten Umlandbewohner aus dem Nah- und Mittelbereich auf die Stadt Ribnitz-Damgarten stark ausgeprägt bleibt.
- Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über ein **ausgeprägtes Tourismuspotenzial**, wovon bereits heute der Einzelhandel und die konsumnahen Angebote profitieren. Zukünftig ist dabei insbesondere mit dem touristischen Großprojekt auf der Halbinsel Pütznitz von einer starken Steigerung der touristischen Bedeutung und Nachfrage auszugehen, welche sich wiederum auf die gesamte Wirtschaft in Ribnitz-Damgarten positiv auswirken wird.
- Für ein Mittelzentrum ist ein **umfassendes Verkaufsflächenangebot** vorhanden. So weist die Stadt gegenüber anderen von Dr. Lademann & Partner untersuchten Mittelzentren insbesondere im periodischen Bedarfsbereich als auch im Bereich Bekleidung/ Schuhe eine überdurchschnittliche Ausstattung auf. Zudem ist auch eine hohe Konzentration des Angebots auf die Innenstadt von Ribnitz sowie die beiden Handelslagen Boddencenter und Rostocker Landweg zu konstatieren. Dennoch erscheint eine maßvolle Zentralitätserhöhung und Schließung von derzeit bestehenden Angebotslücken (z.B. Spielwaren, Sportbedarf) als zielführend und angesichts der zusätzlichen Tourismuspotenziale in Bezug auf die Entwicklung in Pütznitz auch realistisch.
- Sowohl quantitativ als auch qualitativ verfügt die Stadt Ribnitz-Damgarten über eine sehr gut ausgebaute **Nahversorgungsstruktur**. Insgesamt können derzeit etwa 80 % der Einwohner von Ribnitz-Damgarten einen strukturprägenden Nahversorger fußläufig erreichen. Die Absicherung der bestehenden Nahversorgungsangebote sollte vorrangiges Ziel der weiteren Einzelhandelsentwicklung sein. Zudem bietet die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarkts die Chance zu einer qualitativen Steigerung des Angebots – insbesondere für die Innenstadt.

- Im Bereich der **Gastronomie** ist die Konzentration der Angebote auf die Innenstadt von Ribnitz sowie den Lagen am Ribnitzer See positiv hervorzuheben. Chancen bestehen insbesondere in der Schließung von Angebotslücken sowie Stärkung/ Nachverdichtung von einzelnen Lagen (bspw. Innenstadt Damgarten). Auch hinsichtlich der Außengastronomie der bestehenden Gastronomiebetriebe besteht – insbesondere im Bereich Lange Straße u. Am Markt – noch Ausbaupotenzial.
- Die **Innenstadt von Ribnitz** verfügt über einen dichten Geschäftsbesatz in den Hauptlagen und zeichnet sich zudem durch ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine geringe Leerstandssituation aus. Zudem bietet die Innenstadt von Ribnitz aufgrund ihrer hohen Multifunktionalität eine Vielzahl von Besuchsanlässen (u.a. Shopping, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Arbeit). Auch die **Nähe zum Wasser** stellt sowohl für die Innenstadt von Ribnitz als auch für die Innenstadt von Damgarten ein hohes Potenzial, insbesondere auch mit Blick auf die Touristen, dar.
- Neben der Innenstadt von Ribnitz und Damgarten verfügt die Stadt über zwei weitere Handelsschwerpunkte (Rostocker Landweg u. Boddencenter), die eher fachmarktorientiert aufgestellt sind. Es liegt somit eine **räumlich-funktionale Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte** vor.

Dennoch bestehen auch **Schwächen bzw. Risiken**, die berücksichtigt und überwunden werden müssen:

- Die restriktiven **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** des Einzelhandels (v.a. demografischer Wandel, unterdurchschnittliche Kaufkraft, negatives Pendlersaldo) wirken sich negativ auf das Nachfragepotenzial im Stadtgebiet aus. Zudem ist auf die Saisonabhängigkeit im Tourismus zu verweisen. Umso wichtiger erscheint es, die Bedeutung von Ribnitz-Damgarten als Tourismusdestination abzusichern und mit Blick auf die Ganzjährigkeit weiter auszubauen, wozu die Entwicklung des Center Parks einen maßgeblichen Anteil leisten wird.
- Neben **bestehenden Angebotslücken** im Einzelhandelsbesatz, welche zu Kaufkraftabflüssen führen, reduzieren die identifizierten Lücken in der Gastronomie die Aufenthaltsdauer sowie die Zahl der Besuchsanlässe in der Innenstadt. Insbesondere die Stärkung der Außengastronomie sowie der Angebotsbreite (bspw. Fehlen von Cafés, Bars) sind zukünftige Handlungsfelder.
- In diesem Zusammenhang ist auf die – insbesondere am Wochenende – **uneinheitlichen Öffnungszeiten** in den Innenstädten zu verweisen.

Gegenüber den Standorten Rostocker Landweg und Boddencenter wird dem Kunden in den Innenstädten kein „verlässliches Einkaufen“ geboten.

- Anders als in Ribnitz hat die **Innenstadt von Damgarten** in den vergangenen Jahren deutlich an Attraktivität verloren. Eine kritische Leerstandsquote (rd. 22 %) sowie ein ausgedünnter Geschäftsbesatz (lediglich rd. 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) lassen auf eine deutlich untergeordnete Rolle sowie einen (teilweise) Funktionsverlust schließen. Das Risiko von weiteren Trading-Down-Prozessen rund um die Leerstandsflächen gilt es dringend zu vermeiden. Bereits heute ist bei einigen Immobilien ein Investitionsstau zu erkennen. Wichtig für die Funktionswahrnehmung der Innenstadt ist die Aufrechterhaltung der Nahversorgung durch den Hauptmagnetbetrieb Netto. Diesen gilt es zwingend am Standort zu halten.
- Eine Qualität der Ribnitzer Innenstadt ist auch die Vielzahl an inhabergeführten Betrieben. Kommen Geschäftsinhaber in das Rentenalter stellt sich jedoch oft die Frage der Nachfolge. Viele Läden schließen, weil sich kein Nachfolger findet – z.B. weil es Existenzgründern an Kapital und Know-how fehlt („**Nachfolgeproblematik**“). Perspektivische Leerstände und Angebotslücken können die Folge sein.
- Für die Innenstadt von Ribnitz muss zudem konstatiert werden, dass die Nutzung des **Marktplatzes als Stellplatzanlage** dessen Aufenthaltsqualität einschränkt.
- Wie für den gesamten stationären Einzelhandel stellt auch für die Einzelhändler in Ribnitz-Damgarten der wachsende Online-Handel künftig eine große Herausforderung dar. Zwar bleiben die Tourismusumsätze davon weitgehend unberührt, für die lokale Bevölkerung stellt der **Online-Handel (sowie die Oberzentren Rostock und Stralsund) jedoch eine starke Einkaufsalternative** dar.

7 Zentrenkonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten

7.1 Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Analyse wurden die Versorgungsstandorte der Stadt Ribnitz-Damgarten unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf ihre bisherige Einordnung in das hierarchische Zentrenmodell entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt. Das Zentrenmodell umfasst neben den eigentlichen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) sowie solitäre Nahversorgungsstandorte.

Die Begrifflichkeit der **zentralen Versorgungsbereiche (ZVB)** ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrentypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von

einzelhandelsrelevanten Ansiedlungsvorhaben bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**⁴² haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein **zentraler Versorgungsbereich** als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentralen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit

⁴² Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE -, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarktagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet. Daher werden diese Bereiche in der Regel über differenzierte Sondergebietsfestsetzungen reguliert.

Die im Folgenden näher erläuterten **funktionalen und städtebaulichen Kriterien** ermöglichen neben einer **hierarchischen Einordnung** auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten. Entscheidende Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich sind insbesondere:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. **Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden.** So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

Das Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung lässt sich aber nicht allein durch zentrale Versorgungsbereiche erreichen. Wie die Analysen zur Angebotssituation gezeigt haben, kommt auch den außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gelegenen Betrieben des Lebensmittel Einzelhandels eine ergänzende Versorgungsfunktion zu. Ohne die Ausweisung

ergänzender Nahversorgungslagen (ohne Zentrenstatus) bestünde die Gefahr, dass sich räumliche und funktionale Versorgungsdefizite einstellen würden.

Daher wurde neben den zentralen Versorgungsbereichen die Ausweisung sogenannter Nahversorgungslagen geprüft. Dabei handelt es sich um Standorte von Lebensmittelmärkten, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an die Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungslagen trägt dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Ribnitz-Damgarten dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Städtebauliche Kriterien für die Ausweisung von Nahversorgungslagen sind u.a.:

- oftmals Solitärstandort eines Nahversorgers oder kleiner Verbundstandort mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- Der Standort ist städtebaulich integriert, d. h. zu wesentlichen Anteilen von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar (signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet).
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei und erfüllt mindestens eines der folgenden Kriterien:
 - Der fußläufige Einzugsbereich überschneidet sich nicht zu mehr als 50 % mit den fußläufigen Einzugsbereichen umliegender Nahversorgungsstandorte.
 - Das Vorhaben liefert einen wesentlichen Beitrag zur Schließung räumlicher Versorgungslücken.
 - Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen.

7.2 Gesamtüberblick Zentrenkonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten werden insgesamt **vier zentrale Versorgungsbereiche** definiert:

- Hauptzentrum Innenstadt Ribnitz
- Innenstadtzentrum Damgarten
- Nebenzentrum Boddencenter und

■ Nebenzentrum Rostocker Landweg



Abbildung 40: Hierarchisches Zentrenmodell für die Stadt Ribnitz-Damgarten

Den definierten zentralen Versorgungsbereichen sind folgende Eigenschaften und Abgrenzungsmerkmale zur Hierarchisierung zuzuschreiben:

Innenstadtzentrum Ribnitz

- Einzugsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet + Umland (Marktgebiet);
- Großes Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten:
 - Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente;
 - Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf;
 - diverse zentrenergänzende Nutzungen (Multifunktionalität).

Die Innenstadt allein ist jedoch – vor allem in Bezug auf die Sicherung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung – nicht dazu in der Lage, eine adäquate Versorgung für eine Stadt der Größenordnung Ribnitz-Damgartens sicherzustellen. Daher werden neben der Innenstadt weitere Lagebereiche ausgewiesen.

Innenstadtzentrum Damgarten

- kleinerer Einzugsbereich, begrenzt auf den Stadtteil Damgarten;
- Begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten; vornehmlich des kurzfristigen Bedarfs; in sehr begrenztem Umfang auch Waren für den mittelfristigen Bedarf;
- Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- und Nahversorgung beschränkt sein; jedoch kein Schutz eines Einzelbetriebs.

Nebenzentren

- Mittlerer Einzugsbereich: In der Regel beschränkt auf bestimmte Siedlungsbereiche größerer Städte; in „kleineren“ Städten wie Ribnitz-Damgarten durchaus auch stadtweite Einzugsgebiete.
- Regelmäßig größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten:
 - Zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente;
 - Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.

(Integrierte) Nahversorgungslagen

- Einzugsbereich: direkter Nahbereich (wohnungsnahe Grundversorgung)
- oftmals Solitärstandort eines Nahversorgers oder kleiner Verbundstandort mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- keine/nur arrondierende innenstadtrelevanten Sortimente

Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die räumliche Verortung der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und sonstigen Standorte des Einzelhandels im Stadtgebiet:

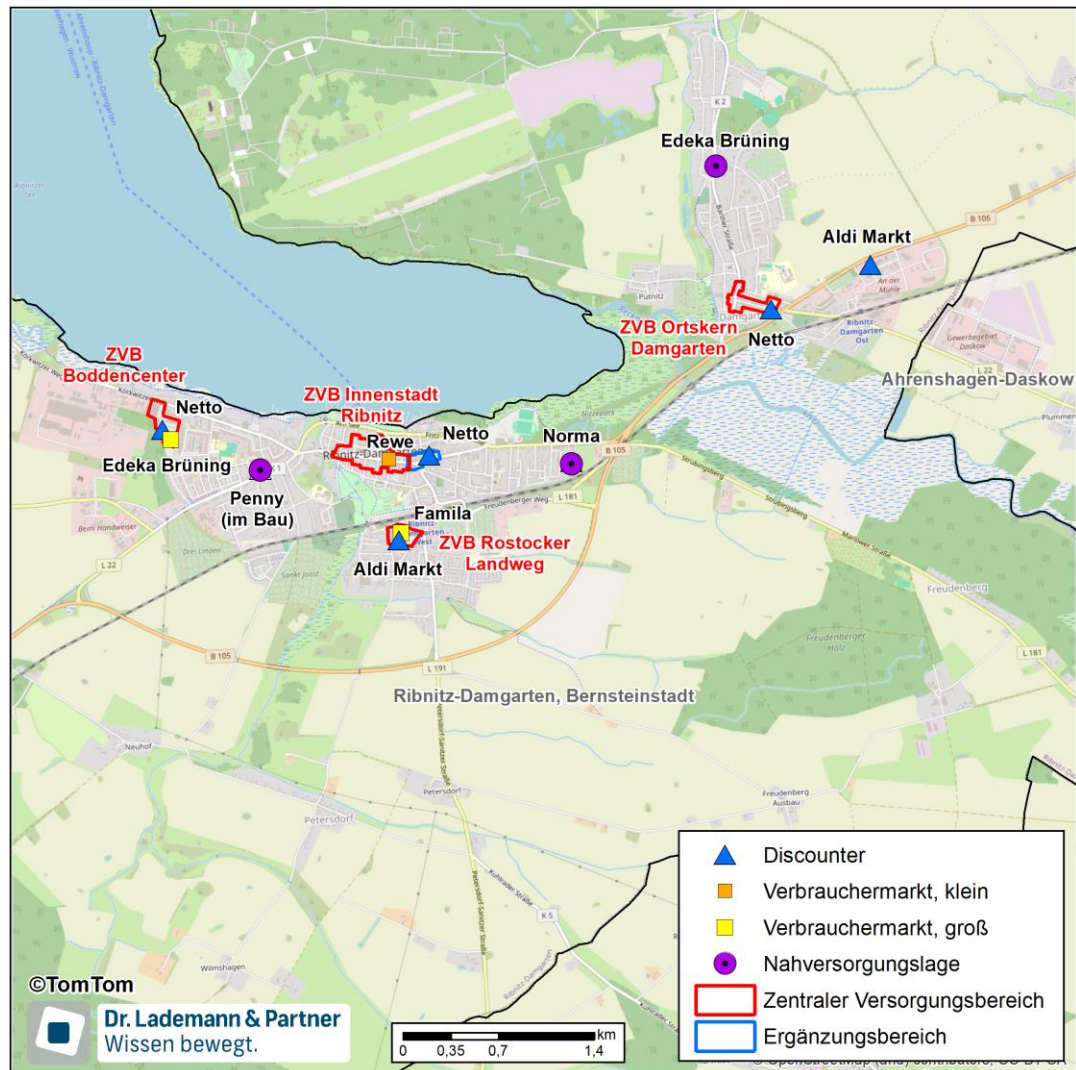


Abbildung 41: Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Ribnitz-Damgarten

Unterhalb der Hierarchieebene der zentralen Versorgungsbereiche werden drei Nahversorgungsstandorte ausgewiesen (Penny, Norma, Edeka), denen eine wichtige Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung zukommt und die es daher (u.U. auch durch Modernisierungen und Erweiterungen) abzusichern gilt.

Zentrenpass

7.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Ribnitz

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Zentrale Lage im Stadtteil Ribnitz; Abgrenzung umfasst die Bereiche entlang der Lange Straße sowie Am Markt; zudem sind Teil der direkt angrenzenden Straßenzüge dem ZVB zugeordnet; Ergänzungsbereich bei Netto-Markt ebenfalls dem ZVB zugehörig;

Versorgungsfunktion

Hauptzentrum mit überörtlicher Versorgungsfunktion;

Städtebau/Umfeld

Kleinstadttypisches Straßenbild mit erhöhter städtebaulicher Qualität im Kernbereich (Am Markt); Abseits der Hauptlagen weitere kernstadttypische Einrichtungen (u.a. Schulen, Kirchen, Stadtkulturhaus, Museen); zudem Ribnitz See in räumlicher Nähe;

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Hohe Einzelhandelsdichte im Haupteinkaufsbereich entlang der Lange Straße; überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte, zudem Filialisten und Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels; überwiegend unteres/mittleres Angebotsgenre;

Branchen-Mix

Innenstadttypischer, breiter Branchenmix mit gewissen Schwerpunkten im kurz- und mittelfristigen Bedarf;

Magnetbetriebe

Rewe, Netto, Kaufhaus Stolz

Ergänzende Nutzungen

Breites Angebot aus Gastronomie, Dienstleister, Post, Banken, öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Stadtinformation) und kulturellen Einrichtungen (Bernstein Museum);

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Angenehmes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild entlang der Lange Straße; weitgehend geschlossene Bebauung (überwiegend historischer und denkmalgeschützter Gebäudebestand) mit zwei bis drei Geschossen sowie einem Hauptplatz mit Rathaus (Am Markt); in den Randlagen nehmen die Anzahl der reinen Wohnhäuser zu; nur sehr vereinzelter Sanierungsstau;

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Sehr gute Erreichbarkeit mit dem MIV aus dem gesamten Stadtgebiet als auch aus dem gesamten Marktgebiet über B 105 sowie L 191, L 181 und L 22; Bushaltestelle direkt am Marktplatz sichert ÖPNV-Erreichbarkeit; zudem Bahnhof als ÖPNV-Knoten in fußläufiger Entfernung;

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten aufgrund der zentralen Lage gegeben;

Stellplatzangebot

Straßenbegleitendes Stellplatzangebot sowie Am Markt; größere Stellplatzanlagen im Bereich Gänsewiese, am Hafen sowie am Bahnhof;

Aufenthaltsqualitäten

Eine Fußgängerzone ist nicht ausgeprägt; Marktplatz wird als Stellplatzfläche genutzt; attraktive Stadtmöblierung entlang der Lange Straße; bedeutende Aufenthaltsqualitäten zudem mit Ribnitzer See sowie Klosterwiese direkt angrenzend;

Leerstandssituation

Kein struktureller Leerstand; acht kleine Leerstände; keine räumliche Ballung;

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialfläche bei Netto (ggf. für Drogeriemarkt); perspektivisch im westlichen Bereich der Lange Straße (heutiges Autohaus).



Abbildung 42: Blick entlang der Lange Straße im ZVB Innenstadt Ribnitz



Abbildung 43: Blick auf den Marktplatz im ZVB Innenstadt Ribnitz

Die **Ribnitzer Innenstadt** präsentiert sich als ein funktionsfähiges Innenstadtzentrum in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Ribnitz. Das Zentrum profitiert dabei von seiner Lage zwischen dem Ribnitzer See und den Klosterwiesen. Wenngleich die Innenstadt über keine Fußgängerzone verfügt und damit vom Durchgangsverkehr belastet wird, weist die Innenstadt eine erhöhte städtebauliche und stadträumliche Qualität auf, wozu der Marktplatz einen großen Beitrag leistet, auf dem einmal wöchentlich ein Wochenmarkt stattfindet.

Die Innenstadt von Ribnitz zeichnet sich durch ein **vielfältiges Einzelhandelsangebot** mit insgesamt 55 Einzelhandelsbetrieben aus, welche auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.100 qm einen Umsatz von rd. 32,6 Mio. € erwirtschaften. Der Schwerpunkt des Angebots ist dabei mit 60 % eindeutig auf den mittelfristigen Bedarf gelegt. Dabei sticht insbesondere der große Verkaufsflächenanteil (rd. 40 %) im Bereich Bekleidung/ Schuhe hervor. Als Frequenzbringer im mittelfristigen Bedarf fungieren das Kaufhaus Stolz sowie eine Reihe inhabergeführter Betriebe (u.a. Sport und Modehaus a. hauer). Im

periodischen Bedarfsbereich sichern insbesondere die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Rewe und Netto das Angebot. Neben dem breiten Einzelhandels-Branchenmix sorgen eine Vielzahl von Komplementärnutzungen für eine **hohe Multifunktionalität** und generieren zusätzliche Besuchsanlässe. Zwar finden sich in der Innenstadt vereinzelte Leerstände, eine Leerstandsproblematik ist allerdings nicht zu erkennen (**Leerstandsquote von 5 %** gemessen an der Anzahl der Betriebe).

Folgende Abbildung zeigt die **räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadt Ribnitz (inkl. Ergänzungsbereich Netto)**:

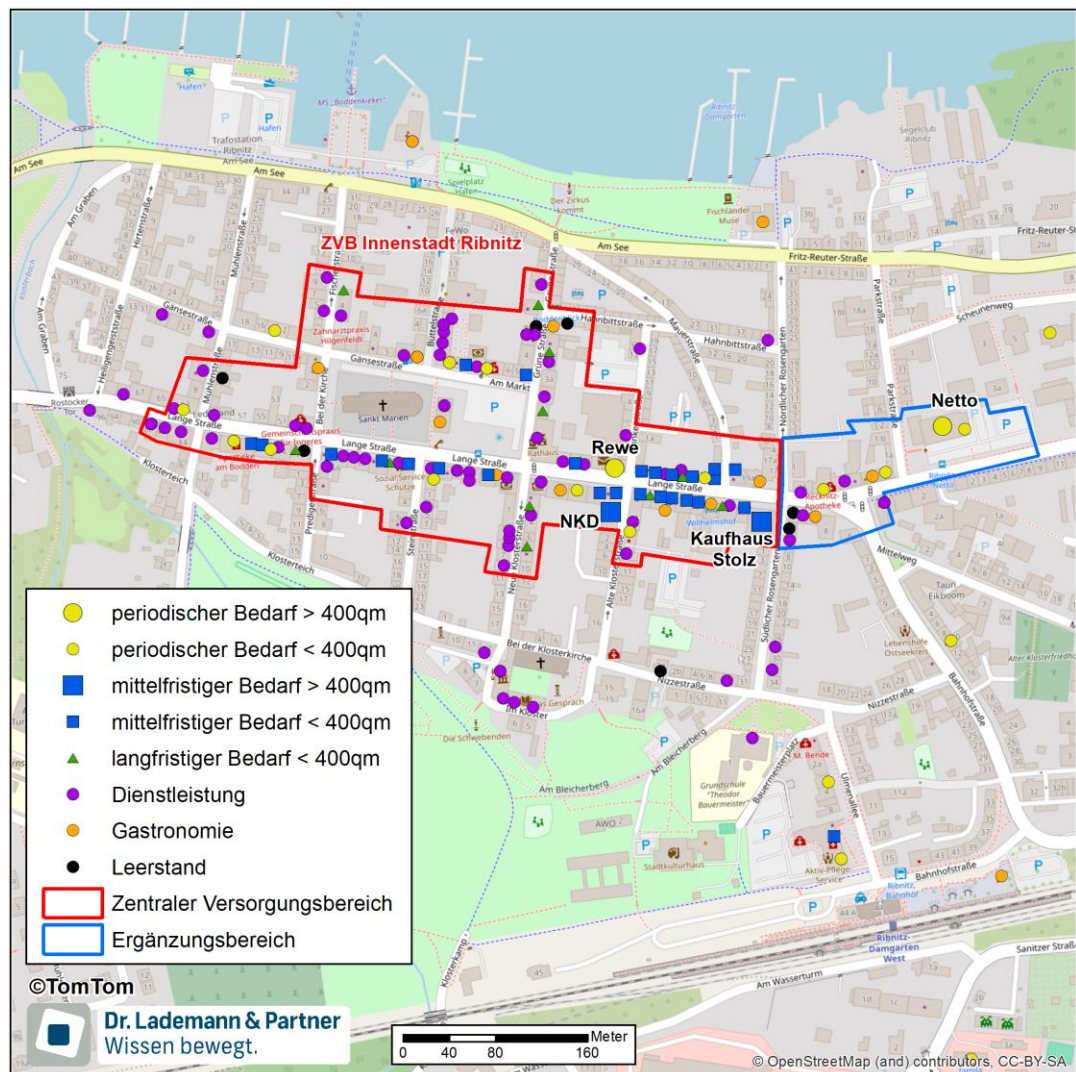


Abbildung 44: ZVB Innenstadt Ribnitz (inkl. Ergänzungsbereich Netto)

Gegenüber der Abgrenzung für den ZVB Innenstadt Ribnitz (inkl. Ergänzungsbereich Netto) aus dem Einzelhandelskonzept von 2013 wurden lediglich

geringfügige Anpassungen auf Grundlage des aktuellen Geschäftsbesatzes vorgenommen.



Abbildung 45: Blick auf die Geschäftshäuser Am Markt im ZVB Innenstadt Ribnitz

Die Innenstadt von Ribnitz stellt innerhalb des Einzelhandelsgefüges von Ribnitz-Damgarten den wichtigsten Einzelhandelsstandort dar, der funktionsfähig und stabil aufgestellt ist. Der zentrale Versorgungsbereich ist zukünftig hinsichtlich seiner Funktion zu sichern und aufzuwerten.

Zentrenpass

7.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Damgarten

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Zentrale Lage im Stadtteil Damgarten; Abgrenzung umfasst die Stralsunder Straße sowie ein Teil entlang der Barther Straße zwischen Kirchstraße und Schillstraße.

Versorgungsfunktion

Ortsteilzentrum für Damgarten

Städtebau/Umfeld

Der ZVB ist überwiegend von Wohnnutzungen des Stadtteils Damgarten umgeben; zudem befindet sich nordöstlich ein Schulzentrum;

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Die Hauptausrichtung des Einzelhandels liegt eindeutig auf dem kurzfristigen Bedarf (VKF-Anteil rd. 90 %) und wird im Wesentlichen durch eine Netto-Lebensmitteldiscounter geprägt; darüber hinaus nur vereinzelt kleinteilige inhabergeführte Betriebe; es besteht kein durchgängiger Geschäftsbesatz;

Branchen-Mix

Neben den Angeboten des kurzfristigen Bedarfs sind noch kleinteilige Betriebe (u.a. Bäckerei, Optiker, Blumenladen) sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe vorhanden;

Magnetbetriebe

Netto-Lebensmitteldiscounter

Ergänzende Nutzungen

Insgesamt bestehen 13 ergänzende Nutzungen am Standort mit einer breiten Angebotsausrichtung (u.a. ärztliche Einrichtungen, Imbiss, Fahrschule);

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

weitgehend geschlossene Bebauung; z.T. denkmalgeschützter Gebäudebestand mit zwei bis drei Geschossen; insbesondere in der Stralsunder Straße mitunter deutlicher Sanierungsstau;

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Erreichbarkeit mit dem MIV über K2 sowie B 105; zwei Bushaltestellen sichern ÖPNV-Anschluss;

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten zu Fuß als auch per Rad gegeben;

Stellplatzangebot

Straßenbegleitendes Stellplatzangebot sowie dem Netto-Markt vorgelagert; weiterer größerer Parkplatz am Hafen;

Aufenthaltsqualitäten

Kaum Aufenthaltsqualitäten innerhalb des Zentrums vorhanden; direkt außerhalb der Abgrenzung ist das Hafenareal von Damgarten;

Leerstandssituation

Gravierende Leerstandssituation in der Stralsunder Straße;

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenziale durch Nachnutzung der Leerstandsflächen sowie Potenzialflächen in zweiter Reihe.



Abbildung 46: Geschäftsbesatz entlang der Barther Straße im ZVB Innenstadt Damgarten



Abbildung 47: Netto-Lebensmitteldiscounter im ZVB Innenstadt Damgarten

Die **Innenstadt von Damgarten** präsentiert sich als eine fragile Handelslage, in welcher im Laufe der vergangenen Jahren eine deutliche **Leerstandsproblematik** (Leerstandsquote von 22 % gemessen an der Anzahl der Betriebe) insbesondere in der Stralsunder Straße eingetreten ist. Hinzu kommt bei manchen Immobilien ein Sanierungsstau, welcher sich ebenfalls negativ auf die Wahrnehmung der Innenstadt auswirkt. Insgesamt sind innerhalb der Innenstadt nur noch fünf Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Der **Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge ist verschwindend gering** (rd. 3 % gemessen an der Verkaufsfläche). Neben vier kleinteiligen Angeboten trägt hauptsächlich der **Netto-Lebensmitteldiscounter** in Randlage zur Funktionswahrnehmung des Zentrums bei. Diesen gilt es zwingend zu halten und etwaige Verkaufsflächen-erweiterungen und Modernisierungsmaßnahmen zuzugestehen. Aktuell tragen zudem die ergänzenden Nutzungen (insgesamt 13 Betriebe) zu einer gewissen Frequentierung der Handelslage bei. Als Handelsstandort hat die Innenstadt nur durch eine konsequente Orientierung auf die lokale Nachfrage eine Perspektive.

Folgende Abbildung zeigt die räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadt Damgarten:

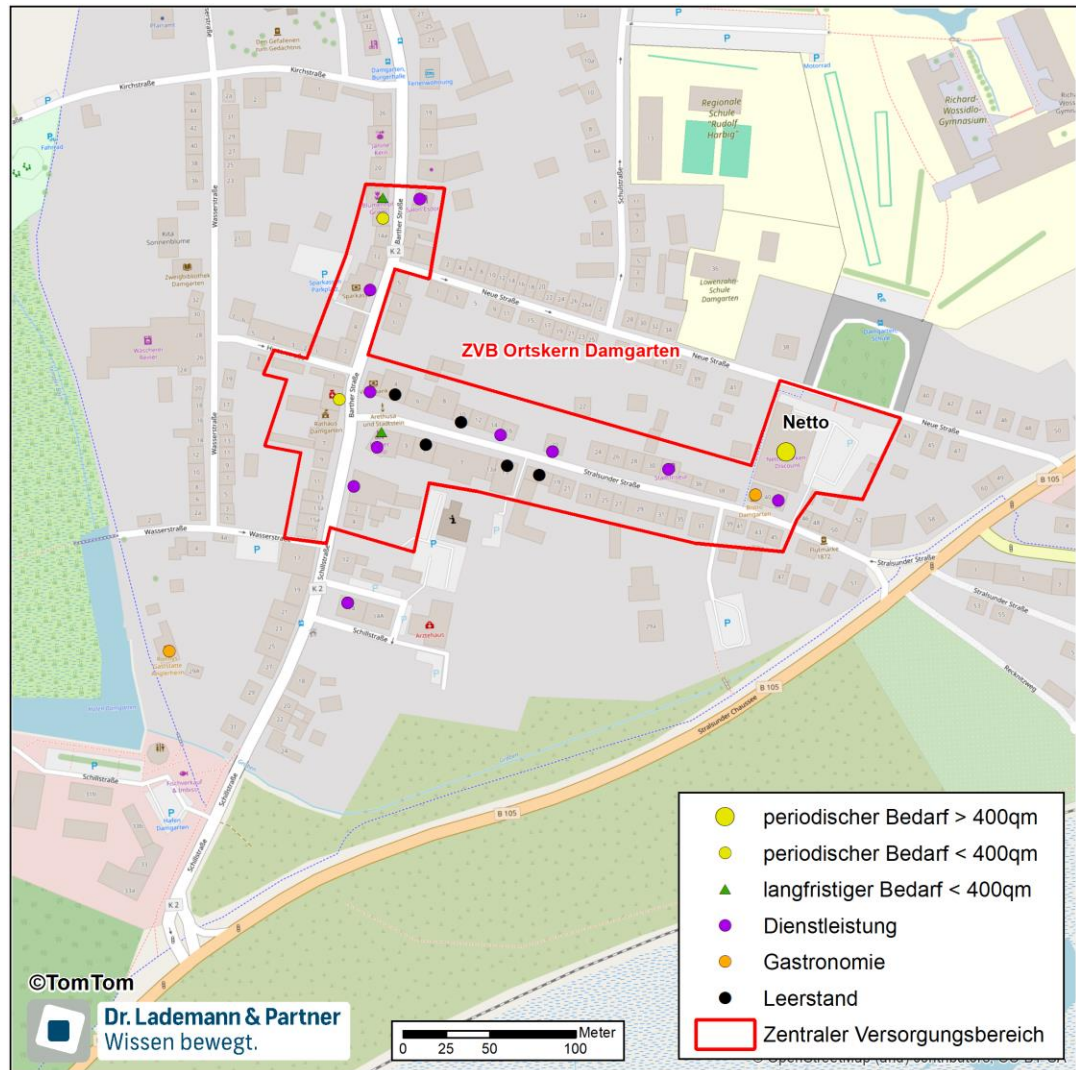


Abbildung 48: ZVB Innenstadt Damgarten

Gegenüber der Abgrenzung aus der partiellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Damgarten aus dem Jahr 2018, wurde der zentrale Versorgungsbereich um einen kleinen Teil entlang der Barther Straße in Richtung Norden ergänzt. Hintergrund ist, da hier mit einer Bäckerei, einem Friseur sowie einem Blumenladen noch kleinteilige Nutzungen vorhanden sind, welche den Lagebereich mit prägen.

Die Innenstadt von Damgarten sieht sich einer starken Leerstandsproblematik ausgesetzt. Als Handelsstandort spielt die Innenstadt kaum noch eine Rolle. Für die Funktionsfähigkeit des Zentrums ist der Netto-Markt als Hauptmagnetbetrieb unabdingbar.

Zentrenpass

7.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Boddencenter

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Abgrenzung umfasst die drei Baukörper um u.a. Toom, Edeka und Rossmann sowie die vorgelagerten Stellplätze;

Versorgungsfunktion

Nebenzentrum

Städtebau/Umfeld

Östlich grenzt eine Großwohnsiedlung an den Standort; westliche Standortumfeld durch Gewerbebetriebe geprägt; in Richtung Norden grenzt ein Pflegeheim an den Standort, zudem befinden sich entlang der K1 überwiegend Einfamilienhäuser;

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Der Einzelhandelsbesatz ist durch filialisierte Fachmärkte geprägt; das Boddencenter stellt verkaufsflächenseitig den stärksten Standort in Ribnitz-Damgarten dar (rd. 31 %); mit Toom besteht hier der einzige Baumarkt im Stadtgebiet; Branche Bekleidung/ Schuhe durch niedrigpreisige Fachmarktangebote geprägt; zudem einziger Drogeriemarkt im Stadtgebiet;

Branchen-Mix

Breiter Branchen-Mix bestehend aus allen Bedarfsgruppen; Schwerpunkt liegt im Bereich des langfristigen Bedarfs (insbesondere aufgrund des Toom-Baumarkts);

Magnetbetriebe

u.a. Edeka, Netto, Rossmann, Toom, JYSK, Takko, Deichmann

Ergänzende Nutzungen

Dienstleistungsbetriebe im Mallbereich von Edeka; zudem sind zwei Imbisse ansässig;

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur des im Jahre 1994 eröffneten Einkaufszentrums besteht aus drei funktionalen Gebäudeeinheiten (jeweils eingeschossige Baukörper), welche um eine gemeinsame Stellplatzanlage gruppiert sind;

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Die Erreichbarkeit mit dem PKW wird über die Boddensstraße sowie den Körwitzer Weg (K1) gewährleistet; eine Bushaltestelle direkt am Standort sichert die Anbindung an den ÖPNV;

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit zu Fuß als auch per Rad insbesondere aus der östlich angrenzenden Großwohnsiedlung gegeben;

Stellplatzangebot

Ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot ist den Fachmärkten vorgelagert;

Aufenthaltsqualitäten

Funktionale Gestaltung des Standorts; Keine Aufenthaltsqualitäten ausgeprägt;

Leerstandssituation

Keine leerstehenden Ladeneinheiten;

Potenzialflächen

Ggf. angrenzende Frei- und Gewerbeflächen.



Abbildung 49: Geschäftsbesatz im ZVB Boddencenter



Abbildung 50: Lebensmittelbetriebe im ZVB Boddencenter

Der **zentrale Versorgungsbereich Boddencenter** in Funktion eines Nebenzentrums stellt sowohl verkaufsflächenseitig als auch bezogen auf den Umsatz die stärkste Handelslage in Ribnitz-Damgarten dar. Etwa 31 % (rd. 11.000 qm) der städtischen Gesamtverkaufsfläche sowie 30 % (rd. 39,3 Mio. €) des städtischen Gesamtumsatzes entfallen auf die Betriebe im Boddencenter.

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt dabei im langfristigen Bedarfsbereich. Als flächengrößter Anbieter agiert hier ein Toom-Baumarkt, welcher durch den Fachmarkt JYSK ergänzt wird. Im kurzfristigen Bedarfsbereich sichern die beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Edeka und Netto die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet (rd. 3.110 Einwohner in fußläufiger Entfernung⁴³), gleichwohl der Standort aufgrund seiner Angebotsbreite und seines Besatzes an Einzelhandelsformaten auf die gesamte Stadt sowie in das Umland ausstrahlt. Während der Edeka-Verbrauchermarkt über einen modernen Marktauftritt verfügt, können dem kleinflächigen Netto-Markt Ausbaupotenziale attestiert werden. Darüber hinaus ist im Boddencenter mit Rossmann der einzige Drogeriemarkt im Stadtgebiet ansässig.

⁴³ Entspricht etwa 1.000 m Gehentfernung.

Folgende Abbildung zeigt die **räumliche Abgrenzung des ZVB Boddencenter**:



Abbildung 51: ZVB Boddencenter

Gegenüber der Abgrenzung für den ZVB Boddencenter aus dem Einzelhandelskonzept von 2013 wurde keine Veränderung vorgenommen.

Funktional betrachtet übernimmt das Boddencenter eine wichtige Versorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet, gleichwohl der Standort aufgrund der Ausstattung im mittel- und langfristigen Bedarf auf das gesamte Stadtgebiet sowie das Umland ausstrahlt. Eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt besteht insbesondere in Teilen im mittelfristigen Bedarfsbereich, wenngleich hier überwiegend Fachmarktformate ansässig sind.

Zentrenpass

7.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Rostocker Landweg

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet von Ribnitz und umfasst die Gebäudekomplexe um Famila und Aldi;

Versorgungsfunktion

Nebenzentrum

Städtebau/Umfeld

Städtebaulich integrierte Lage im südlichen Siedlungsbereich von Ribnitz; das Umfeld ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen strukturiert; in Richtung Norden schließt die Bahntrasse an den Standort; östlich an der Sanitzer Straße befinden sich weitere Fachmärkte (u.a. Das Futterhaus);

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Die flächenseitig größten Betrieben stellen die beiden Lebensmittelanbieter Famila und Aldi dar; darüber hinaus Ergänzung durch Non-Food-Fachmärkte und kleinteilige Betriebe im Mallbereich;

Branchen-Mix

Starker Fokus auf den kurzfristigen Bedarf; Ergänzung insbesondere Angebote aus dem mittelfristigen Bedarf;

Magnetbetriebe

Famila, Aldi, Kik, K+K Schuh-Center, Depot

Ergänzende Nutzungen

Geringe Anzahl komplementäre Nutzungen (u.a. Friseur, Imbiss);

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Funktionale Bebauungsstruktur, des zu Beginn der 1990er Jahre entwickelten Standorts; seitdem mehrere Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubau der Aldi-Immobilie;

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Die Erreichbarkeit mit dem PKW wird über die Sanitzer Straße gewährleistet, welche im weiteren Verlauf zur B 105/L191 sowie in die Innenstadt von Ribnitz führt; eine Bushaltestelle direkt am Standort sichert die Anbindung an den ÖPNV;

Fußläufige Erreichbarkeit

Fußläufige Erreichbarkeit als auch per Rad aus dem Siedlungsgebiet südlich der Bahntrasse in Ribnitz gegeben;

Stellplatzangebot

Ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot ist den Fachmärkten vorgelagert;

Aufenthaltsqualitäten

Funktionale Gestaltung des Standorts; Keine Aufenthaltsqualitäten ausgeprägt;

Leerstandssituation

Keine leerstehenden Ladeneinheiten;

Potenzialflächen

Keine Potenzialflächen im dichten Siedlungsumfeld vorhanden.



Abbildung 52: Geschäftsbesatz im ZVB Rostocker Landweg



Abbildung 53: Familia-Verbrauchermarkt im ZVB Rostocker Landweg

Der **zentrale Versorgungsbereich Rostocker Landweg** in Funktion eines Nebenzentrums sichert insbesondere die Versorgungsfunktion im südlichen Siedlungsbereich von Ribnitz-Damgarten (rd. 1.840 Einwohner in fußläufiger Entfernung) sowie den direkt angrenzenden Kommunen. Aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Angebotsstruktur strahlt der Standort auch auf andere Siedlungsbereiche (u.a. Damgarten sowie Bewohner der Innenstadt von Ribnitz) aus. Insgesamt wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf einer Verkaufsfläche von rd. 6.000 qm ein Umsatz von rd. 27,1 Mio. € generiert.

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs und wird im Wesentlichen durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Familia und Aldi gewährleistet. Beide Betriebe verfügen über einen modernen Marktauftritt und werden durch weitere Fachmärkte sowie komplementäre Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor sowie dem Bereich Gastronomie (Betriebstyp Imbiss) flankiert.

Folgende Abbildung zeigt die räumliche Abgrenzung des ZVB Rostocker Landweg:

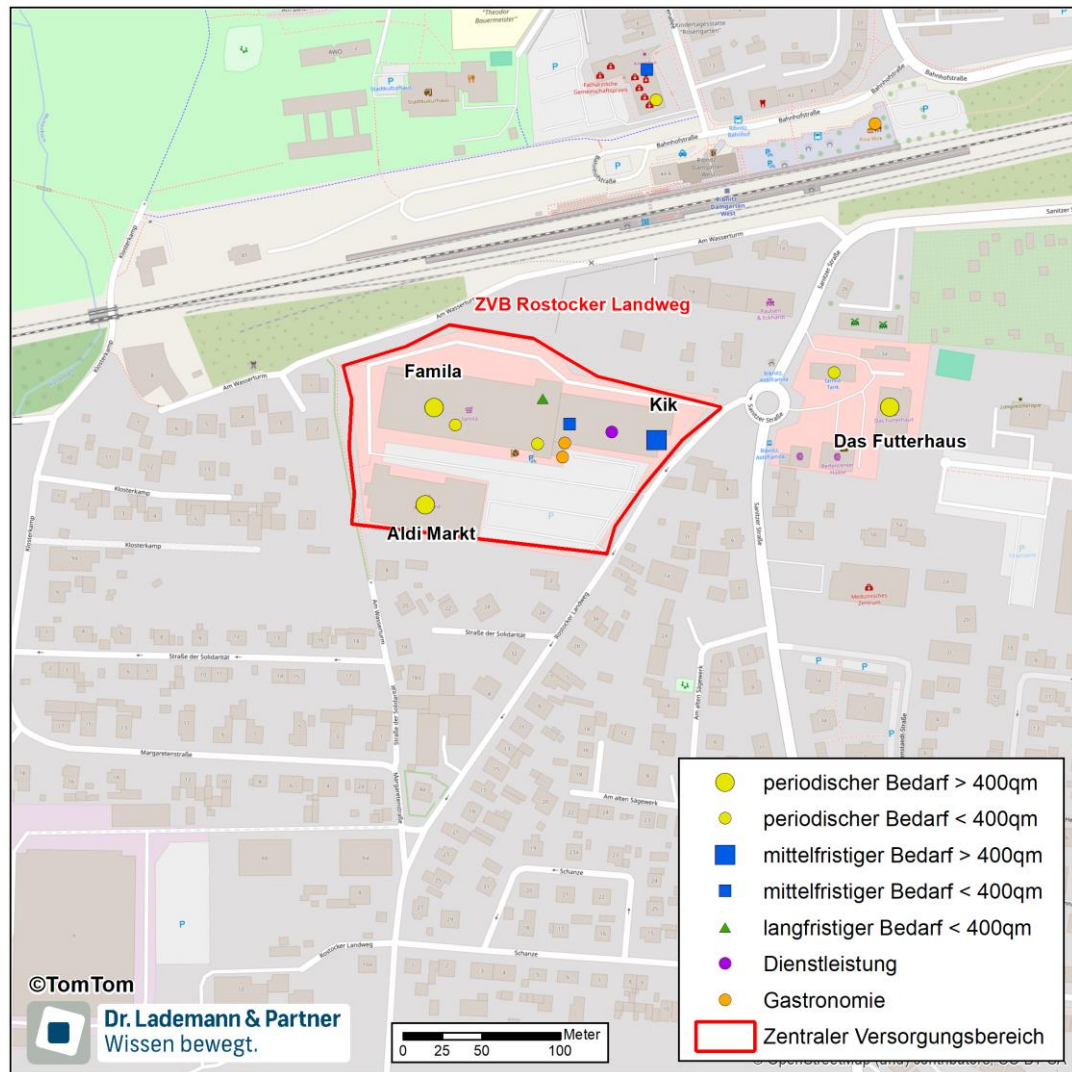


Abbildung 54: ZVB Rostocker Landweg

Gegenüber der Abgrenzung für den ZVB Rostocker Landweg aus dem Einzelhandelskonzept von 2013 wurde keine Veränderung vorgenommen.

Der zentrale Versorgungsbereich Rostocker Landweg übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das südliche Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten und trägt mit seiner Angebotsstruktur zudem zur Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ribnitz-Damgarten bei.

7.3 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Ribnitz-Damgartener Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich vor allem dadurch aus, dass sie häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind, als Frequenzbringer gelten oder einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind. Dabei handelt es sich vor allem um kleinteilige Güter, die problemlos ohne Pkw abtransportiert werden können. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente zu sehen, die die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren, Arzneimittel etc.) sicherstellen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie die zentralen Standorte nicht prägen, einen hohen Flächenbedarf haben, nicht problemlos ohne Auto abtransportiert werden können (sperrige Güter) und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen, wodurch eine eingeschränkte Mietzahlungsbereitschaft resultiert.

Im LEP MV 2016 (Abbildung 21) ist eine Liste von Sortimenten enthalten, die in der Regel als zentrenrelevant in Mecklenburg-Vorpommern gelten. In der Begründung zu Kapitel 4.3.2 *Einzelhandelsgroßprojekte* wird hierzu folgendes festgehalten:

„Es ist Aufgabe der Kommunen, die „Zentrenrelevanz“ auf Basis ihrer örtlichen Einzelhandelssituation in Verbindung mit ihren stadtspezifischen Zielvorstellungen im Rahmen der Erarbeitung der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu bestimmen. Die Auswertung zahlreicher kommunaler Einzelhandelskonzepte im Land hat gezeigt, dass sich die Sortimentslisten der Kommunen nur unwesentlich voneinander unterscheiden. Vor diesem Hintergrund werden die in Abbildung 21 (S. 55) aufgeführten Sortimente als zentrenrelevante

*Kernsortimente in Mecklenburg-Vorpommern festgelegt. [...] **Die im Rahmen der Einzelhandelskonzepte festgelegten ortstypischen Sortimentslisten der Kommunen ergänzen und / oder spezifizieren die Landesliste.***“

Welche Sortimente in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sind, bedarf somit einer Betrachtung im Einzelfall und daran anknüpfend einer näheren Konkretisierung durch die planende Gemeinde.

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele der Stadtentwicklung und Stadtplanung mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind.

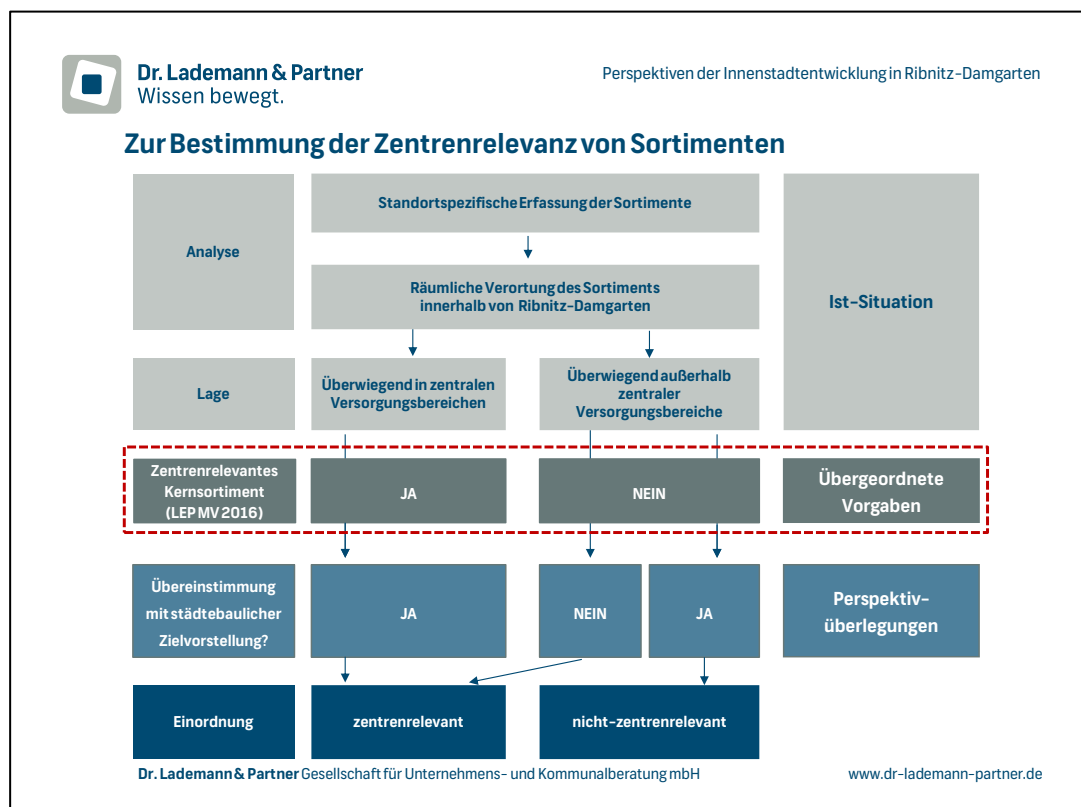


Abbildung 55: Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Bezugnehmend auf die Sortimentsliste für die Stadt Ribnitz-Damgarten ist es Aufgabe der Bauleitplanung,

- an gewünschten Standorten (z.B. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu ermöglichen,
- bei Bestandsagglomerationen und sonstigen steuerungsbedürftigen Standortlagen über die Ausweisung/Anpassung der Festsetzungen in Bebauungsplänen hinzuwirken sowie
- an nicht erwünschten Standorten den Einzelhandels-Ausschluss voranzutreiben.

Die Gliederung der einzelnen Sortimente wurde im Sinne der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) aus dem Jahr 2008 vorgenommen⁴⁴.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Ribnitz-Damgartener Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren)

Back- und Konditoreiwaren

Fleisch- und Metzgereiwaren

Getränke

Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikartikel

Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Pharmazeutika

Schnittblumen/ Floristik

Zeitungen, Zeitschriften

zentrenrelevant

Antiquitäten/Kunst (keine Möbel)

Baby- und Kinderartikel (Kleinartikel)

Bastel- und Hobbyartikel

Bekleidung (z.B. Damen- und Herrenbekleidung, Berufsbekleidung,

Shapeware, Bademoden, Wäsche, Strümpfe)

Bücher

Computer und Zubehör, Software,

Telekommunikationsgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör

⁴⁴ Sie berücksichtigt die Vorgaben der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft, die mit der Verordnung Nummer 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Dezember 2006 veröffentlicht wurde. Die Zustimmung der Europäischen Kommission gemäß Artikel 4, Absatz 3, der oben genannte Verordnung liegt vor.

Dekoartikel, Wohnaccessoires
Elektrokleingeräte/Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Bügeleisen)
Fahrräder und Zubehör
Foto, Film
Geschenkartikel, Souvenirs
Glas, Porzellan, Keramik
Hausrat, Haushaltswaren
Haus- und Heimtextilien (z.B. Haus-, Bett- und Tischwäsche), Gardinen und Zubehör
Kleinteilige Campingartikel (z.B. kleinere Campingausrüstung, Kocher)
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Kurzwaren, Handarbeitsware, Wolle, Nähzubehör, (Deko-)Stoffe, Meterware, Teppiche (Stapelware)
Lampen/Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren, Schuhe, Taschen, Koffer, Schirme
Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör
Optik, Augenoptik, Hörgeräte
Papier, Schreibwaren, Büroartikel
Sanitätswaren (z.B. Medizinische und Orthopädische Artikel)
Spielwaren
(Kleinteilige) Sportartikel und -geräte (z.B. Hanteln, Fußbälle)
Sportbekleidung, Sportschuhe
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Spielkonsolen, Ton- und Datenträger) und Zubehör
Wohn- und Einrichtungsbedarf (ohne Möbel)

nicht-zentrenrelevant
Antiquitäten/Kunst (Möbel)
Baby- und Kinderartikel (Großartikel wie Kinderwagen, -möbel, -sitze)
Bau- und Heimwerkerbedarf
Bauelemente, Baustoffe, Baumarktmaterial
Bettwaren, Matratzen, Lattenroste
Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen), Fliesen
Brennstoffe, Eisenwaren, Maschinen, Werkzeuge, Beschläge, Schlösser, Mineralölerzeugnisse, Motorenkraftstoffe
Büromaschinen
Campingartikel und -möbel, Outdoorartikel
Erotikartikel
Farben, Lacke
Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Pflanzen und Sämereien inkl. Zubehör (z.B. Blumentöpfe)
Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger), weiße Ware, Haushaltselektronik,
Elektroinstallationsmaterial
Heizungen, Kamine und Kachelöfen
Kfz, Caravan und Motorrad inkl. Zubehör
Möbel (inkl. Küchen-, Bad-, Sanitär- und Büromöbel)
Rollläden und Markisen Fenster, Gitter, Türen, Zäune
Sanitärbedarf
Sportgroßgeräte, Boote, Freizeitgeräte
Tapeten
Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
Zoologischer Bedarf
Weitere Haustechnik (z.B. Klimageräte und Lüftung)
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 16: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Ribnitz-Damgartener Liste“)

7.4 Ziele und Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Wie bereits in den Vorgängerkonzepten festgeschrieben, verfolgt die Stadt Ribnitz-Damgarten mit dem vorliegenden Konzept die Sicherung und Stärkung folgender **übergeordneter Ziele**:

1. Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion;
2. Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte von Ribnitz und Damgarten;
3. Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Versorgung.

Um diese Ziele zu erreichen, sollen folgende **Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung** in Ribnitz-Damgarten als Orientierungsrahmen fungieren:

- **Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten** mit mehr als 200 qm Verkaufsfläche sollten nur in den beiden Innenstädten von Ribnitz und Damgarten realisiert werden.
- **Neuansiedlungen und Erweiterungen von Bestandsbetrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel, die die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche überschreiten**, sollten nur in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an integrierten Nahversorgungslagen mit konkretem Wohngebietsbezug realisiert werden.
- Darüber hinaus sollte eine konsequente **restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen** erfolgen, um einen Kaufkraftabzug aus den integrierten Zentren- und Nahversorgungslagen zu verhindern, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die aufgrund der Flächenanforderungen bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachweislich in den o.g. Standortlagen nicht integrierbar sind.

7.5 Bewertung der Planvorhaben in der Stadt Ribnitz-Damgarten

Nach aktuellem Stand gibt es folgende einzelhandelsrelevanten Planvorhaben in der Stadt Ribnitz-Damgarten:

- Als gesichertes Planvorhaben in der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die **Ansiedlung des Penny-Lebensmitteldiscounters** an der Rostocker Straße

aufzuführen. Der Markt soll eine prospektive Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm inklusive Bäckerei haben. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Wortlandstraße. Der Standort befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Ribnitz und ist in sein direktes Wohnumfeld eingebettet.

Das Vorhaben wurde von der Stadt positiv begleitet. Penny hat im Dezember 2024 seine Filiale an der Rostocker Straße eröffnet. Im Sinne einer möglichst flächendeckenden und wohnortnahen Grundversorgung ist das Vorhaben zu begrüßen.

- Darüber hinaus strebt auch der **Norma-Lebensmitteldiscounter an der Damgartener Chaussee eine Verlagerung inkl. Erweiterung** seiner Verkaufsfläche an. Die Planungen sehen dabei eine Verlagerung des Marktes von seinem derzeitig rückwärtigen Standort in zweiter Reihe direkt an die Damgartener Chaussee vor. Die angestrebte Verkaufsfläche soll sich dabei zukünftig auf rd. 1.100 qm belaufen.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen etablierten Lebensmittelmarkt handelt, empfehlen Dr. Lademann & Partner im Sinne des Einzelhandelskonzepts die zukunftsfähige Aufstellung des Norma positiv zu begleiten. Dennoch bedarf das Vorhaben noch einer gesonderten Prüfung hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit.

- Auch der **Aldi-Lebensmitteldiscounter in Damgarten (An der Mühle 7) strebt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche an.** Wie in Kapitel 6.3 (Nahversorgungssituation in Ribnitz-Damgarten) aufgeführt, verfügt dieser aufgrund seiner Gewerbegebiets- bzw. nicht integrierten Lage über ein sehr geringes fußläufiges Nachfragepotenzial (lediglich 280 Einwohner im 1.000m Umfeld⁴⁵). Neben dem fehlenden Wohngebietsbezug muss zudem die Nähe zum ZVB Innenstadt Damgarten (lediglich rd. 1 km entfernt) kritisch angeführt werden. Dieser weist ohnehin schon eine labile Funktionsfähigkeit auf, welche durch ein vorhabeninduziertes Wegbrechen des dort ansässigen Netto-Markts (einziger Frequenzbringer innerhalb des ZVBs) vollends verloren gehen würde. Höchste Priorität sollte daher die Sicherung des Netto-Markts innerhalb des ZVB Innenstadt Damgarten haben. Zudem sollte generell dafür Sorge getragen werden, dass keine weiteren Umsätze des Netto zu Gunsten von Märkten in nicht-integrierter Lage abgezogen werden. **Folglich wird das Erweiterungsvorhaben den Zielen und**

⁴⁵ Nahezu vollständige Überschneidung der Einwohnerpotenziale mit dem Netto-Markt im ZVB Innenstadt Damgarten.

Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklungen in Ribnitz-Damgarten nicht gerecht. Das Vorhaben sollte daher nicht weiter verfolgt werden.

- Ein weitere Idee besteht mit der **Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Klockenhagen** (gut 600 Einwohner). Das Vorhabengrundstück befindet sich im Kreuzungsbereich Bäderstraße (L21) und Mecklenburger Straße (L 22). Das Planvorhaben ist noch nicht weit fortgeschritten, sollte dennoch im Rahmen des Einzelhandelskonzepts bewertet werden.

Mit Blick auf die quantitativ als auch qualitativ umfassende Versorgungsstruktur in der Stadt Ribnitz-Damgarten (80% der Einwohner verfügen fußläufig über einen Nahversorger) sowie der geringen Mantelbevölkerung im Umfeld des Standorts (nur für einen Teil der Bewohner von Klockenhagen ist der Standort fußläufig erreichbar) wird das Vorhaben nicht empfohlen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kaufkraft aus anderen Stadtgebieten abzieht und weitgehend in die Verdrängung gegen die etablierten Nahversorgungslagen gehen wird. Dementsprechend überwiegen insgesamt die Nachteile einer Ansiedlung gegenüber einem Gewinn für einen Teil der Bewohner in Klockenhagen. Das Vorhaben sollte daher nicht weiter verfolgt werden.

- Auch im Bereich der Gastronomie besteht mit dem **Ansiedlungsgesuch von McDonalds** ein Planvorhaben. Der anvisierte Standort befindet sich im Kreuzungsbereich L 22 / K1 und somit in Gewerbegebietslage außerhalb der Kernstadt von Ribnitz-Damgarten.

Wie die Bestandsanalyse im Bereich Gastronomie aufgezeigt hat, fehlt ein Betriebstyp aus dem Bereich Quickservice derzeit in der gastronomischen Landschaft von Ribnitz-Damgarten. Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner ist dem Vorhaben aus versorgungsstruktureller Perspektive somit nichts entgegenzuhalten. Da es kaum vergleichbare Angebote in der Innenstadt gibt, würde die Ansiedlung von McDonalds auch keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt haben. Angesichts der verkehrsorientierten Lage zielt McDonalds ohnehin in starkem Maße auf den Durchgangsverkehr ab. Das Format McDonalds erscheint auch nicht unbedingt dazu geeignet, die Attraktivität bzw. die gastronomische Qualität der Innenstadt zu heben, weshalb ein Verweis auf einen Innenstadtstandort nicht sachdienlich ist, zumal sich hierfür voraussichtlich auch kein

Flächenpotenzial ergibt und die Ansiedlung in der Innenstadt mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen verbunden wäre.

8 Entwicklungskonzept für die Hauptgeschäftsbereiche von Ribnitz und Damgarten

8.1 Antriebskräfte für die Entwicklung der Hauptgeschäftsbereiche von Ribnitz und Damgarten

Für die weitere Entwicklung der Innenstädte von Ribnitz und Damgarten ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven die Stadt Ribnitz-Damgarten insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte für die Weiterentwicklung der beiden Handelsstandorte sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik, Tourismusbedeutung/-entwicklung);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Stadt Ribnitz-Damgarten heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** werden sich in den kommenden Jahren positiv entwickeln und somit positive Impulse für die Einzelhandelsentwicklung induzieren. Die **demografische Entwicklung** bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split (mit allen Verkehrsmitteln) gut erreichbaren Nahversorgung.
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die örtliche Einzelhandelsentwicklung ausgehen.
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für Ribnitz-Damgarten zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen

zu Gunsten der Großflächen⁴⁶ auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.

- Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten verfügt aufgrund seiner naturräumlichen Lage sowie der Nähe zur Urlaubsregion Fischland-Darß-Zingst über starke **touristische Verflechtungen**, von welchen bereits heute die Wirtschaft in der gesamten Stadt profitieren kann. Zukünftig ist insbesondere mit dem touristischen Großprojekt auf der Halbinsel Pütznitz von einer erheblichen Steigerung der touristischen Bedeutung und Nachfrage auszugehen, welche sich wiederum auf die gesamte Wirtschaft in Ribnitz-Damgarten positiv auswirken wird.
- Die **Einzelhandelszentralität** bewegt sich insgesamt mit rd. 119 % für ein Mittelzentrum mit Tourismusbedeutung auf einem noch leicht steigerungsfähigen Niveau. Wenngleich in einigen Sortimenten hohen Zentralitätswerte erreicht werden, bestehen in vereinzelt Sortimentsbereichen (insbesondere Spielwaren, Sportbedarf, Elektrobedarf) erhebliche Nachfrageabflüsse bzw. Zentralitätsdefizite. Es besteht somit die Chance, durch einen Ausbau des Angebots, die Nachfrage noch stärker an den Einzelhandelsstandort zu binden, gleichwohl ein größerer Teil der Abflüsse aufgrund der Nähe zu den starken Oberzentren Rostock und Stralsund sowie des Online-Handels nicht rückholbar sind.
- Die **Flächenausstattung** liegt mit rd. 2.200 qm je 1.000 Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt und in einigen Branchen auch im Mittelzentrenvergleich auf einem hohen Niveau (periodischer Bedarf, Bekleidung/Schuhe/ Lederwaren). Angesichts der mittelzentralen Versorgungsfunktion für das ländlich geprägte Umland und der Tourismuspotenziale lassen sich für einige Branchen (v.a. sonstige Hartwaren, Möbel/Haus- und Heimtextilien) aber dennoch noch weitere Verkaufsflächenpotenziale ableiten.
- Darüber hinaus sind einige wenige **strukturelle Defizite** in Ribnitz-Damgarten feststellbar: der noch steigerungsfähige Verkaufsflächenanteil in den beiden Innenstädten sowie Angebotsdefizite in einigen Zentren (u.a. Fehlen eines Drogeriemarkts in der Innenstadt von Ribnitz).
- Zum Teil sind **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des **demografischen Wandels** und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt, sodass vorrangig die bestehenden Betriebe zu stärken und zu sichern sind.

⁴⁶ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs (auch der im Bestand) um etwa 0,3 % p.a. steigen wird.

- Auch im Bereich der **Gastronomie** konnten Angebotslücken in beiden Innenstädten identifiziert werden. Hinzu kommt ein Ausbau an Plätzen für die Außengastronomie.

Die Ausprägung der Wachstumskräfte und Defizitfaktoren bildet die Grundlage für die anschließende Szenarienentwicklung für die Innenstädte von Ribnitz und Damgarten.

8.2 Entwicklungspotenziale in den unterschiedlichen Szenarien

Auf Basis der allgemeinen Grundannahmen erfolgt in einem weiteren Schritt die Konzeption von zwei verschiedenen Entwicklungsszenarien⁴⁷. Während ein Großteil der Wachstumskräfte und Defizitfaktoren als fixe Annahmen zu Grunde gelegt werden können (u.a. Bevölkerung- und Kaufkraftentwicklung; Dynamik des Onlinehandels), besteht mit Blick auf die zukünftige Entwicklung in Pütnitz eine entscheidende Variable, welche von Seiten der Stadt Ribnitz-Damgarten ein Stück weit mit beeinflusst werden kann.

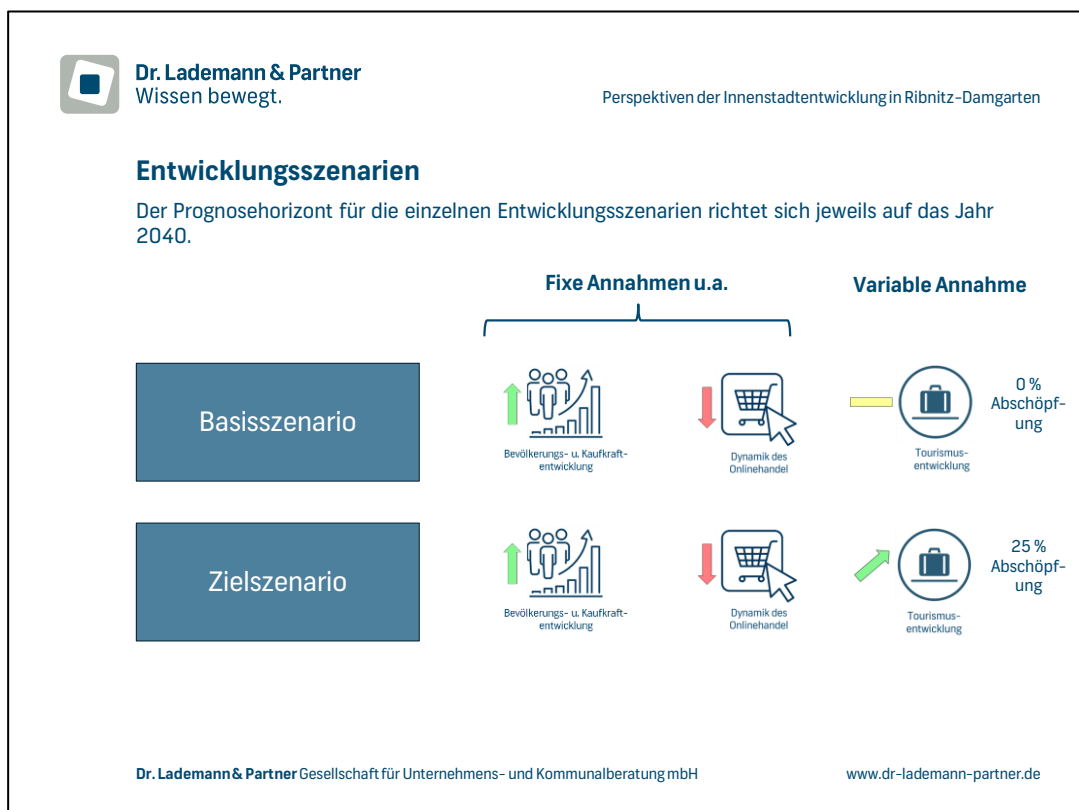


Abbildung 56: Annahmen für die Entwicklung der einzelnen Szenarien

Als variable Annahme für die beiden Szenarien fungiert daher die **Abschöpfung des zukünftigen touristischen Nachfragepotenzials durch die Entwicklung der Halbinsel Pütnitz**. Für das Basisszenario wird unterstellt, dass weder die Innenstadt von Damgarten noch von Ribnitz von den zusätzlichen Tourismuspotenzialen profitieren können und stattdessen auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung bzw. des Verflechtungsbereichs sowie das heute schon

⁴⁷ Ein drittes Szenario, welches eine noch höhere Abschöpfung der touristischen Nachfrage vorgesehen hatte, wurde in Rücksprache mit den Teilnehmern der Steuerungsrund als unrealistisch eingestuft und daher verworfen.

abgeschöpfte Tourismuspotenzial ausgerichtet ist. Im Zielszenario wird eine Abschöpfung der touristischen Nachfrage auf Pütnitz von 25 % unterstellt. Mit anderen Worten: Jeder Besucher des Bernsteinresorts kommt im Durchschnitt während seines Aufenthalts einmal in die Innenstadt von Ribnitz und/ oder Damgarten⁴⁸. Der Prognosehorizont für die einzelnen Entwicklungsszenarien richtet sich jeweils auf das Jahr 2040.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 8.1 aufgeführten Faktoren sowie der unterschiedlichen Abschöpfungsquote der zukünftigen touristischen Nachfrage durch die Entwicklung auf Pütnitz in den einzelnen Szenarien, ergibt sich in der Stadt Ribnitz-Damgarten nachfolgender **Expansionsrahmen für den Einzelhandel sowie die Gastronomie**:

Für das **Basisszenario** beläuft sich das Expansionspotenzial **im Einzelhandel** bis 2040 auf bis zu 6.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche. Davon resultieren rd. 2.400 qm aus dem wachstumsinduzierten Flächenzuwachs (v.a. bedingt durch die Einwohnerzuwächse) und weitere bis zu rd. 3.600 qm aus einer unterstellten Erhöhung der Kaufkraftbindung im Marktgebiet.

Davon abziehen sind etwa 1.000 qm, da der Penny-Markt in der Rostocker Straße unterdessen eröffnet hat. **Der Netto-Expansionsrahmen bewegt sich somit in der Spitze bei rd. 5.000 qm.**

Expansionsrahmen für den Einzelhandel der Stadt Ribnitz-Damgarten					
Basisszenario = bis zu knapp 6.100 qm zusätzliche Verkaufsfläche					
Fixe Annahmen					
Branchen	IST-VK 2024	wachstums-induzierter Fl.-zuwachs*	Fl.-zuwachs Bindung/Abschöpfung in Marktgebiet	Fl.-zuwachs Expansion Pütnitz Basisszenario	Gesamt VK-Zuwachs bis 2040 in qm VK
Kurzfristiger Bedarf	14.510	1.473	679	-	2.152
Mittelfristiger Bedarf	9.130	428	1.066	-	1.494
Bekleidung/Wäsche	4.890	229	-641	-	-412
Schuhe, Lederwaren	1.380	65	-135	-	-70
Spielwaren, Hobbybedarf	250	12	411	-	423
Sportbedarf, Camping	310	15	396	-	411
Bücher/Zeitung, Schreibwaren	760	36	214	-	250
Hausrat, GPK	1.540	72	820	-	893
Langfristiger Bedarf	11.490	538	1.886	-	2.425
Optik	340	16	68	-	52
Schmuck, Uhren	190	9	10	-	19
Elektrobedarf	740	35	643	-	678
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	890	42	196	-	238
Möbel	1.800	84	492	-	576
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	7.530	353	612	-	965
Gesamt	35.130	2.439	3.632	-	6.071

* Einbezogen wurden hier: branchenbezogene Wachstumsfaktoren, Bevölkerungszuwachs, Flächenzuwachs durch Betriebstypenwachstum

Abbildung 57: Expansionsrahmen für den Einzelhandel der Stadt Ribnitz-Damgarten (Basisszenario)

⁴⁸ Laut Machbarkeitsanalyse (PRO|FUND 12/2020) beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Besucher im Bernsteinresort etwa 4,2 Tage.

Wie der Übersicht entnommen werden kann, fällt das Expansionspotenzial in einigen Segmenten negativ aus (z.B. Bekleidung/Wäsche). Dies hängt mit der Annahme einer weiteren Verschiebung von Kaufkraft vom stationären Einzelhandel in den Online-Handel zusammen und wirkt sich insbesondere bei denjenigen Sortimenten stark aus, die eine erhöhte Onlineaffinität haben. Ohne zusätzliche Impulse aus dem Tourismuspotenzial des Bernsteinresorts wird es somit in einigen Segmenten zu Angebotsrückgängen kommen – trotz steigender Einwohnerzahlen, die die Kaufkraftabwanderung ins Internet nicht kompensieren können.

Für das **Zielzenario** beläuft sich das Expansionspotenzial im **Einzelhandel** bis 2040 auf bis zu 7.500 qm zusätzliche Verkaufsfläche. Davon resultieren rd. 2.400 qm aus dem wachstumsinduzierten Flächenzuwachs (v.a. bedingt durch die Einwohnerzuwächse). Weitere bis zu rd. 3.600 qm generieren sich aus einer unterstellten Erhöhung der Kaufkraftbindung im Marktgebiet sowie weitere rd. 1.500 qm aus der Abschöpfung der touristischen Nachfragepotenziale auf Pütznitz.⁴⁹ Auch in diesem Szenario ist der Penny-Markt in der Rostocker Straße mit seinen rd. 1.000 qm Verkaufsfläche abzuziehen, **so dass sich der Netto-Expansionsrahmen in der Spitze bei bis zu 6.500 qm bewegt.**

Expansionsrahmen für den Einzelhandel der Stadt Ribnitz-Damgarten					
Zielszenario = bis zu knapp 7.600 qm zusätzliche Verkaufsfläche					
Fixe Annahmen					
Branchen	IST-VK 2024	wachstums-induzierter Fl.-zuwachs*	Fl.-zuwachs Bindung/Abschöpfung in Marktgebiet	Fl.-zuwachs Expansion/Pütznitz Mittleres Szenario	Gesamt VK-Zuwachs bis 2040 in qm VK
Kurzfristiger Bedarf	14.510	1.473	679	398	2.550
Mittelfristiger Bedarf	9.130	428	1.066	1.032	2.526
Bekleidung/Wäsche	4.890	229	-641	278	-134
Schuhe, Lederwaren	1.380	65	-135	255	185
Spielwaren, Hobbybedarf	250	12	411	122	545
Sportbedarf, Camping	310	15	396	90	501
Bücher/Zeitung, Schreibwaren	760	36	214	73	323
Hausrat, GPK	1.540	72	820	214	1.107
Langfristiger Bedarf	11.490	538	1.886	47	2.472
Optik	340	16	-	33	19
Schmuck, Uhren	190	9	10	14	33
Elektrobedarf	740	35	643	-	678
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	890	42	196	-	238
Möbel	1.800	84	492	-	576
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	7.530	353	612	-	965
Gesamt	35.130	2.439	3.632	1.477	7.548

* Einbezogen wurden hier: branchenbezogene Wachstumsfaktoren, Bevölkerungszuwachs, Flächenzuwachs durch Betriebstypenwachstum

Abbildung 58: Expansionsrahmen für den Einzelhandel der Stadt Ribnitz-Damgarten (Zielszenario)

Ein Szenario mit einer noch höheren touristischen Abschöpfung (jeder Besucher des Bernsteinresorts kommt im Laufe seines Aufenthalts zweimal in die Innenstadt) wurde als unrealistisch verworfen, da zu bedenken ist, dass der

⁴⁹ Für einige Sortimente leiten sich aus dem Tourismuspotenzial keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale ab, da diese für Touristen kaum relevant sind (z.B. Möbel).

Center Park auch selbst Angebote vorhalten wird, um die Besucher innerhalb der eigenen „Konsumwelten“ zu halten.

Für die **Gastronomie** kann bis 2024 insgesamt von einem tragfähigen Flächenvolumen zwischen 4.300 und 4.700 qm ausgegangen werden. Aktuell sind davon etwa 2.400 qm in Betrieb, woraus ein zusätzliches Flächenpotenzial von etwa 2.000 qm resultiert (Basisszenario). Für das Zielszenario kann von weiteren rd. 2.000 qm ausgegangen werden, die ausschließlich aus der Abschöpfung des Tourismuspotenzials auf Pütnitz resultieren.

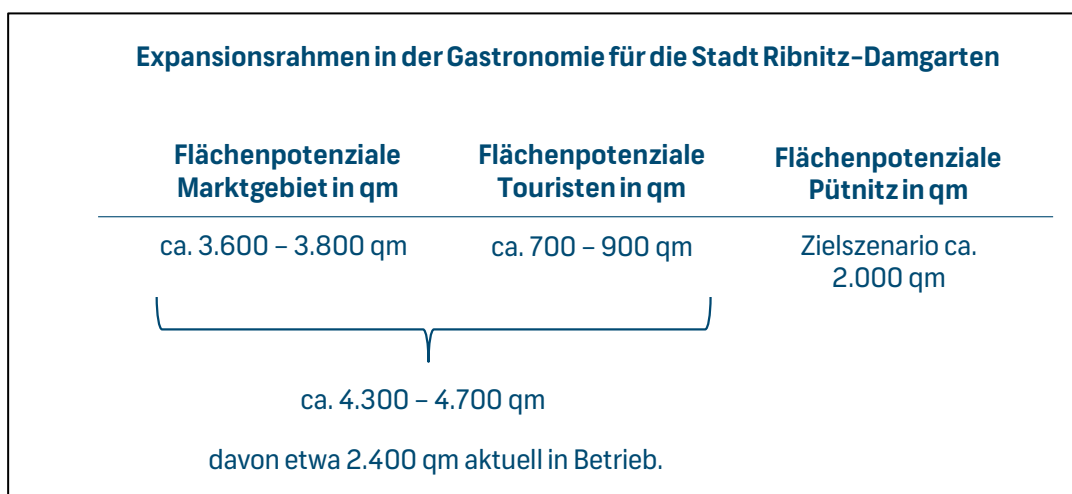


Abbildung 59: Expansionsrahmen für die Gastronomie der Stadt Ribnitz-Damgarten

8.3 Ideenkonzeption für die Entwicklung der Hauptgeschäftsbereiche von Ribnitz und Damgarten in zwei Varianten

Aufbauend auf den ermittelten Potenzialen wurden für die einzelnen Varianten Ideen für die Weiterentwicklung der Hauptgeschäftsbereiche von Ribnitz und Damgarten konzipiert.

8.3.1 Ideenkonzeption für die Innenstadt von Ribnitz

Basisszenario

Die Innenstadt von Ribnitz wird in erster Linie auf die Bedürfnisse der eigenen Bevölkerung und der Bewohner im ausgewiesenen Umland-Verflechtungsbereich ausgerichtet. Zusätzliche touristische Nachfragepotenziale durch die Entwicklung des Bernsteinresorts auf der Halbinsel Pütnitz bleiben weitgehend unberücksichtigt. Ohne diese touristischen Zusatzeffekte wird der Geschäftsbesatz schrumpfen, da die Kaufkraftverschiebungen in den Online-Handel sowie die Nachfolgeproblematik vieler kleiner Einzelhändler nicht kompensiert werden können.



Abbildung 60: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Ribnitz (Basisszenario)

Erforderlich ist daher eine räumliche Konzentration der publikumsintensiven Nutzungen auf den östlichen Teilbereich der Lange Straße/Am Markt. Zudem gilt es die Wegeführung über Rewe/Stolz bis hin zum Netto-Standort zu attraktivieren und hier die Ansiedlung eines Drogeriemarkts⁵⁰ zu forcieren und das nahversorgungsrelevante Angebot weiter zu qualifizieren.

Mit dem Bernstein Museum sowie dem Hafen bestehen bereits heute touristische Highlights. Auch der Uferbereich am Ribnitz See und die Klosterwiese werden weiterhin als Freizeit- und Naherholungsstandorte wahrgenommen und sollten dementsprechend weiter attraktiviert werden. Hinsichtlich der Gastronomie bieten der Hafen als auch der Marktplatz attraktive Standorte. Hier werden derzeit die Restaurants „Ribnitzer Fischhafen“, „Paganini“ sowie „Akropolis“ betrieben. Diese Schwerpunkte gilt es auch zukünftig zu stärken bzw. zu halten. Gleiches gilt für die medizinische Versorgung im Bereich des Bahnhofs als auch der kulturellen Angebote (Stadtkulturhaus).

Zielszenario

Dieses Szenario zielt darauf ab, dass jeder Besucher des Bernsteinresorts im Durchschnitt während seines Aufenthalts einmal in die Innenstadt von Ribnitz kommt, woraus sich zusätzliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt – v.a. in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Kultur/Freizeit ableiten lassen.

Das innerstädtische Angebot wird zwar in stärkerem Maße auf Touristen ausgerichtet, kommt damit aber auch den Bewohnern von Ribnitz-Damgarten und den raumordnerischen Verflechtungsbereichen zugute.

Die Lange Straße fungiert in diesem Szenario zwar weiterhin als Haupthandelsachse und wird Richtung Netto-Standort verlängert und an diesem östlichen Endpunkt durch einen Drogeriemarkt aufgewertet. Darüber hinaus wird aber noch eine neue Verbindungsachse vom Bernsteinmuseum über die Neue Klosterstraße und die Grüne Straße in Richtung Bodden etabliert und durch spezielle publikumsintensive Angebote bespielt. Die Achse verbindet das Bernsteinmuseum und diese Klosterwiesen mit dem Hafenbereich bzw. Wasser und ist somit auch für Touristen von besonderer Relevanz. Hierfür bedarf es noch eines touristischen „Highlights“ im Hafenbereich – z.B. eine Seebühne. Die neue Achse kreuzt die bestehende Haupteinkaufsachse Lange Straße im

⁵⁰ Angesichts der Flächenansprüche der Drogeriemärkte von mindestens 500 bis 600 qm Verkaufsfläche bieten sich in den Kernbereichen der Innenstadt keine Flächenpotenziale zur Ansiedlung einer Drogerie.

Bereich des Marktplatzes, so dass sich beide Achsen gegenseitig „befruchten“ und sich der Marktplatz noch mehr als heute zum Kristallisationspunkt der Innenstadt entwickelt mit entsprechenden Potenzialen für die Ansiedlung attraktiver Nutzungen.



Abbildung 61: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Ribnitz (Zielszenario)

8.3.2 Ideenkonzeption für die Innenstadt von Damgarten

Basisszenario

Im Fokus steht die zukunftsfähige Absicherung der Grundversorgung für die Bewohner des Ortsteils Damgarten mit einem Basisangebot aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Touristen und Bewohner der anderen Ortsteile spielen als Nachfragegruppe kaum eine Rolle, zumal die geplante Umgehungsstraße überörtliche Verkehrs- und Kundenströme am Ortskern vorbeiführen wird.

Als gesamtstädtisches Zentrum fungiert die Innenstadt von Ribnitz. Eine flächendeckende Nachnutzung von Leerständen mit publikumsintensiven Nutzungen – insbesondere in der Stralsunder Straße – wird mangels Nachfrage und standortseitiger Restriktionen kaum zu realisieren sein. Hier gilt es das Wohnen

stärker in den Blick zu nehmen und entsprechende Umnutzungen zu forcieren. Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit ist ein Mindestmaß an nahversorgungsrelevanten Nutzungen zu sichern – dies gilt insbesondere auch für den Netto-Markt. Im Kreuzungsbereich der Stralsunder Straße und der Barther Straße gilt es das kleinteilige Angebot räumlich zu konzentrieren, um Agglomerationseffekte zu erzeugen und einen attraktiven Ortskern-Mittelpunkt zu schaffen.

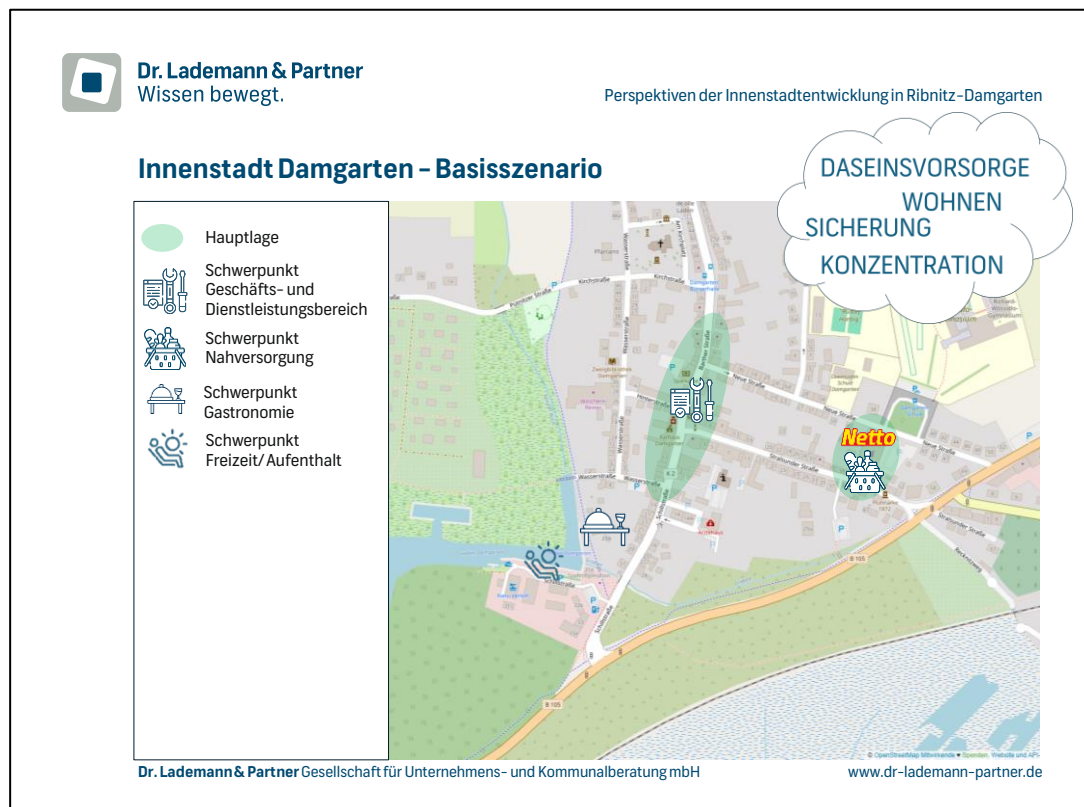


Abbildung 62: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Damgarten (Basisszenario)

Zielszenario

Dieses Szenario zielt auf eine zweipolige Ortskernstruktur ab. Dabei liegt der Fokus der Nutzungen im Bereich Barther Str. / Schillerstraße sowie rund um den Netto-Markt wie im Basisszenario auf der Absicherung der Grundversorgung für die ortsansässigen Bewohner und der Konzentration von kleinteiligen Nutzungen im Kreuzungsbereich Barther Straße / Stralsunder Straße.

Durch eine gestalterische Aufwertung und einen neuen/zusätzlichen Anker im Gastronomiesegment im Bereich des Hafens kann es gelingen, einen Teil der Besucherströme des Bernsteinresorts anzusprechen. Hier nehmen insbesondere der Radweg und auch der Wasserweg einen hohen Stellenwert ein. Der Hafen soll als attraktiver Ort zum Verweilen sowie als „Rastplatz“ profiliert werden, woraus sich zusätzliche Potenziale für publikumsintensive Nutzungen ergeben.



Abbildung 63: Ideenkonzeption für die Innenstadt von Damgarten (Zielszenario)

8.3.3 Bewertung der Entwicklungsszenarien

Für die vertiefende Erarbeitung von strategischen und konzeptionellen Ansätzen sowie Maßnahmenpakete zur Zielerreichung und Förderung des Nutzungsmixes in der Innenstadt von Ribnitz und Damgarten sollte von Seiten der Steuerungsrunde jeweils ein Szenario priorisiert werden.

Für die Entscheidungsfindung haben Dr. Lademann & Partner eine **Bewertungsmatrix** erarbeitet. Darauf aufbauend hat sich die Steuerungsrunde für die vertiefende Betrachtung des jeweiligen Zielszenarios entschieden.



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Bewertungsmatrix der Szenarien für die Innenstadt Ribnitz

	Basisszenario	Zielszenario
Beitrag Einzelhandelszentralität	mittel	hoch
Sicherung der Grundversorgung	hoch	hoch
Stabilisierung der allg. Infrastruktur	mittel	mittel
Steigerung der Aufenthaltsqualität	gering	hoch
Wahrnehmung als Tourismusort	gering	hoch
Steigerung der Tagesbesucher	gering	mittel
Gewinnung von Neubürger	gering	mittel
Verkehrsaufkommen	gering	mittel
Schaffung von Arbeitsplätzen	gering	mittel
Marketingaufwand	gering	hoch
Veränderung des Stadtbildes	gering	mittel
Mehrwert für Bewohner	hoch	hoch

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 64: Bewertungsmatrix der Szenarien für die Innenstadt von Ribnitz



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Innenstadtentwicklung in Ribnitz-Damgarten

Bewertungsmatrix der Szenarien für die Innenstadt von Damgarten

	Basisszenario	Zielszenario
Beitrag Einzelhandelszentralität	Keinen Effekt	keinen
Sicherung der Grundversorgung	Hoch	hoch
Stabilisierung der allg. Infrastruktur	Gering	gering
Steigerung der Aufenthaltsqualität	Gering	hoch
Wahrnehmung als Tourismusort	Keinen Effekt	hoch
Steigerung der Tagesbesucher	Keinen Effekt	hoch
Gewinnung von Neubürger	Keinen Effekt	gering
Verkehrsaufkommen	Keinen Effekt	Hoch
Schaffung von Arbeitsplätzen	Keinen Effekt	gering
Marketingaufwand	Keinen Effekt	Hoch
Veränderung des Stadtbildes	Keinen Effekt	gering
Mehrwert für Bewohner	Hoch	Hoch

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 65: Bewertungsmatrix der Szenarien für die Innenstadt von Damgarten

9 Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Ribnitz-Damgarten

Die im Folgenden vorgestellten Maßnahmen steuern darauf hin, die Bindungswirkung der Stadt zu festigen und zielgerichtet auszubauen. Dabei ist es zum einen für den Erfolg der Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Zum anderen sind aber auch eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw. ein aktiver Dialog erforderlich.

Der im Anhang beigefügte Maßnahmenkatalog enthält auch Aktivitäten, die schon durchgeführt werden, deren Wichtigkeit aber noch einmal betont werden soll, damit sie nicht aus den Augen verloren werden bzw. damit weiterhin Mittel dafür zur Verfügung stehen.

Die Maßnahmen werden im Maßnahmenkatalog in Steckbriefen vorgestellt und enthalten zentrale Angaben wie Voraussetzungen, Zeitplan, Prioritäten und Verantwortlichkeiten.

9.1 Generelle Prämissen

Bei den generellen Prämissen wurden insgesamt drei Maßnahmen weiter ausdifferenziert, welche zum einen das Ziel einer rechtssicheren und verbindlichen Wirkung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ribnitz-Damgarten haben sowie zum anderen im Rahmen der Umsetzung an die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure appelliert. Die folgenden Maßnahmen werden den generellen Prämissen zugeordnet:

- Politischer Beschluss des städtebaulichen Entwicklungskonzepts
- Umsetzung der Ergebnisse des Konzeptes in die Bauleitplanung
- Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Bernstein Resort (bzw. Center Parcs) sowie Steuerung über Bebauungsplan

9.2 Maßnahmen für die Innenstadt von Ribnitz

Für die Weiterentwicklung der Innenstadt von Ribnitz wurde in Zusammenarbeit mit der Steuerungsrunde ein Katalog an kurz- und mittelfristigen Maßnahmen erarbeitet, welcher sich in vier Hauptthemenfelder gliedern lässt. Die einzelnen Handlungsfelder bilden den Rahmen für konkrete Maßnahmen der Stadt sowie der verschiedenen Akteure. Die einzelnen Maßnahmen geben dabei den nötigen Spielraum für die Erarbeitung von individuellen Lösungen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass einige Maßnahmen zum Teil bereits in Bearbeitung sind. Aufgrund des Prognosehorizonts des Einzelhandelskonzepts (2040) wird jedoch für eine fortlaufende Prüfung der Maßnahme appelliert.



Abbildung 66: Übergeordnete Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Ribnitzer Innenstadt 2040

9.2.1 Schwerpunkt: Stärken und Qualitäten herausstellen

Bereits heute zeichnet sich die Ribnitzer Innenstadt durch einen vielfältigen Nutzungsmix sowie einer damit einhergehenden hohen Multifunktionalität aus. Eingebettet in einen historischen Gebäudebestand findet sich entlang der zentralen Achse zudem ein nahezu durchgängiger Nutzungsbesatz mit einer geringen Leerstandsquote. Mit dem Thema Bernstein verfügt die Stadt zudem über ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Städten, welches auch weiterhin mit einbezogen werden sollte.

Für den Erhalt sowie den Ausbau der Stärken sollten Maßnahmen ergriffen werden, um die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt vor dem Hintergrund der wachsenden touristischen Bedeutung nachhaltig abzusichern.

Der Schwerpunkt „Stärken und Qualitäten herausstellen“ zielt im Wesentlichen darauf ab, die Anziehungskraft der Innenstadt zu festigen und zielgerichtet auszubauen. Dabei wird die Profilierung der Innenstadt in Bezug auf die Multifunktionalität (mit Schwerpunkt Einzelhandel) sowie einer Erhöhung der Passantenfrequenz in den Vordergrund gestellt. Darüber hinaus werden eine Reihe von einzelbetrieblichen Maßnahmen (u.a. Online-Präsenz, Öffnungszeiten, Service-Maßnahmen) sowie übergeordneten Zielen (u.a. Aktivierungsmaßnahmen) empfohlen, welche zu einer Stärkung der Innenstadt beitragen sollen.

Die folgenden Maßnahmen wurden für das Oberthema „Stärken und Qualitäten herausstellen“ entwickelt:

- Bedürfnisse der Geschäftsleute in der Innenstadt prüfen und Handlungsempfehlungen erarbeiten
- Gründliche Analyse des innerstädtischen Immobilienbesatzes
- Flächenoptimierung im Bestand
- Erarbeitung eines Leerstandskatasters und aktives Leerstandsmanagement
- Unterstützung der Einzelhändler beim Geschäftsübergang vor dem Hintergrund der „Nachfolgeproblematik“
- Schaffung von einheitlichen Kern-Öffnungszeiten in der Innenstadt (Mindest-Konsens)
- Coaching zur Verbesserung des Marktauftritts und des Erscheinungsbilds
- Unterstützung zum Aufbau/Verstetigung einer zielgerichteten Digitalisierungsstrategie der Einzelhändler
- Erhalt und Ausbau der Multifunktionalität in der Innenstadt

- Leitmotiv Bernstein und dessen Potenziale noch stärker im Citymanagement und bei den Gewerbetreibenden verankern
- Monatlicher Feierabendmarkt und Stärkung des Wochenmarkts durch gastronomische Angebote (Food-Truck, Weinverkauf)

9.2.2 Schwerpunkt: Optimierung Nutzungsbesatz

Der Schwerpunkt „**Optimierung des Nutzungsbesatzes**“ hat die Entwicklung des Geschäftsbesatzes der Ribnitzer Innenstadt im Blick und zielt insbesondere auf die Schließung bestehender Angebotslücken ab.

So konnte die Analyse des **Einzelhandelsbesatzes** u.a. das Potenzial für einen weiteren Drogeriemarkt im Stadtgebiet aufzeigen. Eine etwaige Ansiedlung sollte im Sinne der Stärkung der Innenstadt unbedingt auf die Innenstadt von Ribnitz gerichtet sein, um zum einen die Nahversorgungsfunktion zu stärken sowie zum anderen einen weiteren Frequenzbringer zu etablieren. Weitere aktuelle Angebotslücken im städtischen Einzelhandelsbesatz betreffen u.a. die Bereiche Spielwaren und Sportartikel.

Ein weiterer wichtiger Baustein für die zukünftige Innenstadt von Ribnitz ist der Angebotsausbau im Bereich der **Gastronomie**, welche sich insbesondere auf die Lagen am Ribnitzer See, in der Grünen Straße sowie am Marktplatz beziehen. Das Angebot sollte dabei sowohl die Bewohner von Ribnitz-Damgarten als auch die Touristen/ Besucher ansprechen.

Die folgenden Maßnahmen wurden für das Oberthema „Optimierung Nutzungsbesatz“ entwickelt:

- Schließung von Angebotslücken im Geschäftsbesatz durch aktive Ansprache von Händlern und Gastronomen
- Erhalt der wichtigen Nahversorgungsanker REWE und NETTO (Modernisierungsanfragen positiv begleiten)
- Ansiedlung eines Drogeriemarkts als weiteren Magnetbetrieb und Frequenzbringer
- Innovative (Zwischen-) Nutzungen etablieren
- Erscheinungsbild in Randlagen aufwerten und Leerstände vermeiden durch Wohn- und Büronutzungen
- Bestehende Angebotslücken in der Gastronomie schließen (u.a. durch Cocktail-/ Weinbar am See und bürgerliche Küche)
- Größeres Bistro in der Innenstadt initiieren

- Außengastronomie bei den bestehenden Betrieben ermöglichen/ erweitern

9.2.3 Schwerpunkt: Städtebauliche Aufwertung

Empfehlungen und Maßnahmen zur „Städtebaulichen Aufwertung“ der Innenstadt zielen vor allem auf den Marktplatz sowie das Ufer am Ribnitzer See ab.

Zum anderen werden aber auch Maßnahmen empfohlen, welche u.a. die Wahrnehmung der Innenstadt mit Blick auf den demographischen Wandel sowie die Gestaltung von Straßenzügen in den Fokus rücken.

Die gezielte Weiterentwicklung durch eine städtebauliche Aufwertung trägt zur Sicherung eines attraktiven Stadtraums mit hoher Aufenthaltsqualität und positiver Ausstrahlungskraft bei. Gerade vor dem Hintergrund, dass der Einkauf im Internet für viele Menschen sehr bequem ist, ist der Aufenthaltsqualität einer Einzelhandelslage ein hoher Stellenwert beizumessen und kann als zusätzlicher Anziehungspunkt fungieren.

Die folgenden Maßnahmen wurden für das Oberthema „Städtebauliche Aufwertung“ entwickelt:

- Inhaltliche Aufwertung des Marktplatzes durch Verstetigung und Ausweitung von (hochwertigen) Veranstaltungen/Events
- Einzelbetriebliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit unterstützen und Investitionen in den öffentlichen Raum (Stadtmöblierung) prüfen
- Ufer des Ribnitzer Sees durch gestalterische Maßnahme(n) weiter aufwerten (Erlebnisraum schaffen)
- Übergang von Uferbereichen zur Innenstadt verbessern
- Langfristige Reduzierung des Marktplatzes von den PKW-Stellplätzen

9.2.4 Schwerpunkt: Bündelung von Nutzungen

Die Entwicklung von neuen Handelslagen ist ein zentraler Bestandteil der zukünftigen städtebaulichen Planung in der Innenstadt von Ribnitz. Hintergrund ist die Idee, die heute teilweise voneinander losgelösten Lagen Ribnitzer See, Lange Straße, Bernstein Museum durch attraktive Wegeachsen miteinander zu verbinden und somit neue Laufwege in der Innenstadt zu etablieren sowie bestehende Innenstadtlagen aufzuwerten.

Die im Masterplanprozess beteiligten Fachbüros halten die Grüne Straße sowie die Neue Klosterstraße hierfür am besten geeignet. Für die zukünftige

Entwicklung der beiden Geschäftsstraßen wird zudem die Ausarbeitung eines Leitbildes für sinnvoll erachtet, welches die Standortlage als wirtschaftlichen und sozialen Raum schärft (Identitätsbildung).

Die folgenden Maßnahmen wurden für das Oberthema „Bündelung von Nutzungen“ entwickelt:

- Gestaltungs- und Nutzungskonzept Grüne Straße – Neue Klosterstraße
- Förderung von kleinen Events in den beiden Straßenzügen
- Implementierung gestalterischer Elemente im öffentlichen Raum zur besseren Sichtbarkeit u. Wahrnehmung der Wegeachse

9.3 Maßnahmen für die Innenstadt von Damgarten

Dem Zielszenario entsprechend, wird durch die Maßnahmen für die Innenstadt von Damgarten auf eine zweipolige Ortskernstruktur abgestellt. Dabei liegt der Fokus der Nutzungen im Bereich Barther Str. / Schillerstraße sowie rund um den Netto-Markt. Durch eine gestalterische Aufwertung und einen neuen/zusätzlichen Anker im Gastronomiesegment im Bereich des Hafens kann es gelingen, einen Teil der Besucherströme des Bernsteinresorts anzusprechen.

Die folgenden Maßnahmen wurden für die Innenstadt von Damgarten entwickelt:

- Netto-Markt Modernisierung prüfen/ positiv begleiten
- Aufwertung und Gestaltung einer Platzsituation in der Innenstadt von Damgarten
- Ansiedlung eines größeren Cafés in der Innenstadt
- Erarbeitung eines Leerstandskatasters und aktives Leerstandsmanagement
- Unterstützung zur Umwandlung von Einzelhandels-/Gewerbeflächen zu Wohnflächen
- Immobilieneigentümer beim Abbau des Sanierungsstaus unterstützen
- Coaching zur Verbesserung des Marktauftritts und des Erscheinungsbilds
- Entwicklungskonzept zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Hafenareals
- „Saisonale“ Bespielung des Pavillons am Hafen
- Aufrechterhaltung und Qualifizierung des vielfältigen Veranstaltungsangebots in Damgarten

9.4 Maßnahmen für die weitere Entwicklung im Bereich Tourismus und Gesamtstadt

Der Tourismus nimmt in der Stadt Ribnitz-Damgarten eine zunehmend wichtigere Rolle ein. Der Tourismus stellt dabei die Summe verschiedener Einzelaktivitäten und Angebote dar (z.B. Infrastruktur, Beherbergungsgewerbe, Freizeitanbieter). Die Maßnahmen und Ziele im Bereich Tourismus und Gesamtstadt dienen der Profilierung von Ribnitz-Damgarten als Tourismusdestination nach Außen sowie der Kommunikation nach Innen.

Die folgenden Maßnahmen wurden für die weitere Entwicklung im Bereich Tourismus und Gesamtstadt entwickelt:

- Eine noch gezieltere Vermarktung der Stadt als „Bernsteinstadt“ nach Außen und Innen
- Stadtplan mit Sehenswürdigkeiten und POI pflegen („10 Gründe für den Besuch der Innenstadt“)
- Regelmäßige Durchführung einer Gästebefragung
- Regelmäßiges Monitoring der Online-Auftritte touristischer Anbieter initiieren (Online-Checks)
- Aufbau und Pflege einer Plattform zum regelmäßigen Erfahrungsaustausch
- Etablierung eines digitalen Feedback-Formulars

9.5 Empfehlungen zur allgemeinen Stadtentwicklung

Darüber hinaus sind Empfehlungen zur allgemeinen Stadtentwicklung abzugeben, die als handelsexogene Rahmenbedingungen die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels positiv beeinflussen können.

- Sicherung und Ausbau der Stadt als **Arbeitsplatzstandort**; zielgerichtete Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zur Erhöhung der Arbeitsplatz-Zentralität. Aktive Ansprache und Vermarktung von Ribnitz-Damgarten als Wirtschaftsstandort.
- Profilierung der Stadt als interessanten **Wohnstandort** auch für den höherwertigen, anspruchsvollen Wohnungsbau, um die positiven Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.
- Schaffung/Sicherung eines **investitions- und wirtschaftsfreundlichen Klimas**, sodass im bestehenden Einzelhandel die Bereitschaft erhöht wird, notwendige Anpassungsmaßnahmen (z.B. Ladengestaltung,

Warenpräsentation) regelmäßig vorzunehmen, aber auch Planungssicherheit für mögliche Neuansiedlungen besteht.

- Auf Grundlage dieses Einzelhandelskonzepts aktive Ansprache von möglichen Investoren und Handelsunternehmen.

9.6 Aufbau eines kommunale gesteuerten Leerstands- und Ansiedlungsmanagements

Aufgrund vielerorts ansteigender Leerstandszahlen sowie vor dem Hintergrund der hohen Dynamik im Online-Handel, die weitere Leerstandszuwächse erwarten lässt, wird das Leerstandsmanagement in Innenstädten ein zunehmend wichtiges Thema, da Leerstände nicht nur das Stadtbild beeinträchtigen, sondern auch die wirtschaftliche Attraktivität und Lebensqualität der Innenstädte. Um aus Sicht einer Kommune aktiv gegensteuern zu können, ist es wichtig, sowohl den aktuellen Leerstand als auch den aktuellen Besatz zu kennen. Ein kommunal gesteuertes Leerstandsmanagement ist daher der erste Schritt hin zu einer resilient gestalteten und gut durchmischten Innenstadt. Aufbauend auf dem Leerstandsmanagement kommt dem Ansiedlungsmanagement ein zentraler Aspekt der städtischen Entwicklung, besonders im Hinblick auf die Revitalisierung von Innenstädten, zu. Kommunen treten dabei aktiv in die Suche nach innovativen Nachnutzungskonzepten ein, was eine gezielte Steuerung der städtischen Entwicklung entlang eines klar definierten Zielbildes ermöglicht. Eine kommunale Beteiligung am Ansiedlungsmanagement gewährleistet zudem, dass die neuen Nutzungen mit der städtischen Infrastruktur und den lokalen Gegebenheiten harmonieren, was langfristig die wirtschaftliche und soziale Stabilität der Innenstädte sichert.

Zwar weist Ribnitz-Damgarten keine strukturelle Leerstandsproblematik auf gesamtstädtischer Ebene auf. Angesichts der Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es perspektivisch zu vermehrter Leerstandsbildung kommt. Eine akute und strukturelle Leerstandsproblematik zeigt sich aktuell in Damgarten. Im Folgenden soll daher ein Tool zu einem kommunal gesteuerten Leerstands- und Ansiedlungsmanagements vorgestellt werden sowie hinsichtlich der Stadtgröße von Ribnitz-Damgarten bewertet werden.

Für ein professionelles Leerstands- und Ansiedlungsmanagement gibt es verschiedene Tools und digitale Plattformen. Besonders empfehlenswert ist die

Webanwendung [LeAn](#), die aus einem Förderprojekt des BMWK entstanden ist.⁵¹ Der Vorteil dieser Plattform ist, dass für die Anschaffung, die Implementierung und den Betrieb dieser Plattform verschiedene förderfähige Modell bereitstehen. Die Plattform wird zudem laufend entlang der Bedarfe der Kommunen weiterentwickelt. Viele deutsche Städte arbeiten bereits mit der Software und haben gute Erfahrungen damit gemacht, darunter auch kleinere Städte wie Bad Aibling, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Gunzenhausen, Olten oder Schwandorf. Der Richtwert für die LeAn-Nutzung sind etwa 100 Gewerbeobjekte. Ab diesem Wert beginnt die volle Nutzenentfaltung von LeAn. Denkbar ist natürlich auch, dass das System auf Landkreisebene einzusetzen.

LeAn geht dabei weit über den Funktionsumfang von vorhandenen Systemen zur digitalen Leerstandserfassung wie z. B. aREAL hinaus. Neben einer Bestandsflächenverwaltung, die einen Überblick zu aktuellem Besatz und Leerstand bietet, enthält LeAn ein Dashboard mit umfangreichen relevanten Daten zu Umfeld und Nutzbarkeit der Immobilie und erfasst Ansiedlungsgesuche für eine stadtindividuelle Ansiedlungssteuerung. Für einen proaktiven Ansiedlungsprozess operiert LeAn unter Berücksichtigung des kommunalen Zielbildes zudem mit einer Matching-Funktion, die es ermöglicht, qualifizierte Exposés weiterzuleiten und den Dialog mit der Immobilienwirtschaft und Konzeptanbietenden zu steuern.

Ist das System aufgebaut und werden die Daten regelmäßig gepflegt, liefert die Datenbank einen vollständigen Überblick über den Immobilienbesatz und die leerstehenden Ladeneinheiten mit sämtlichen Informationen zur Fläche und ermöglicht damit ein umfängliches Monitoring der Flächenentwicklung. Daneben werden alle Ansiedlungsgesuche erfasst und in das System eingespielt. Über einen intelligenten [Matching-Algorithmus](#) werden dann passgenaue Angebote und Gesuche zusammengeführt. Dabei wird auf die [bundesweite Konzeptdatenbank](#) der Leerstandslosen zurückgegriffen, in der eine Vielzahl von Konzeptanbietenden als potenzielle Mieter enthalten sind. Auf Basis von Vorschlagslisten zu passenden Konzepten können dann Kommune, Immobilienwirtschaft und Anbieterseite im gemeinsamen Dialog entsprechend der Zielbilder des Masterplans Innenstadt zueinander finden.

Die Besonderheit bei LeAn gegenüber konventionellen Immobilienplattformen ist die [Implementierung eines Frühwarnsystems](#), welches

⁵¹ Die LeAn GmbH wurde im Jahr 2023 im Nachgang zum Projekt Stadtlabore für Deutschland: Leerstand und Ansiedlung als Tochterunternehmen des IFH KÖLN aus dem Bedarf heraus gegründet, die im Projekt entwickelte Softwarelösung LeAn® als Full-Service-Dienstleistung bereitzustellen und die Vernetzung unterschiedlicher Dienstleister und Partner rund um das Thema Vitalisierung von Innenstädten als zentraler Ansprechpartner für Kommunen zu organisieren.

drohende/perspektivische Leerstände aufzeigt, um bereits reagieren zu können, bevor der Leerstand überhaupt entsteht und das Erscheinungsbild der Einkaufsstraße belastet.

Der Erfolg des Leerstands- und Flächenmanagementsystems hängt dabei vom Dialog zwischen Kommune, Immobilienwirtschaft/Eigentümern und (potenziellen) Mietern ab. Zu Beginn des Prozesses sind daher insbesondere die Eigentümer und Vermieter zu informieren, von dem System zu überzeugen und gemeinsam mit allen Nutzergruppen der Innenstadt an einen „**digitalen Tisch**“ zu bringen. Denn ohne die Bereitschaft (möglichst vieler, im besten Falle aller) Eigentümer, ihre Daten in das System einzubringen, wird das Leerstands- und Flächenmanagementsystems nicht erfolgreich sein können. Hier empfiehlt es sich, in Kontakt mit anderen Kommunen zu treten, die LeAn erfolgreich einsetzen und ggf. schon eine Evaluation vorgenommen haben und von Ihren Erfahrungen berichten können.

Der Aufbau eines digitalen Flächen- und Leerstandsmanagements erfordert personelle Ressourcen und dies kontinuierlich über einen langen Zeitraum. Der größte Aufwand stellt sicherlich zu Beginn die systematische und vollständige Erfassung der Daten dar. Aber auch danach müssen das System betreut und die Daten gepflegt werden. Klassische Makler werden durch LeAn im Übrigen nicht ersetzt, sondern vielmehr in das System eingebunden, indem sie auf matchende Nutzungskonzepte je Fläche zurückgreifen können, was einen zielgerichteteren und beschleunigten Akquisitionsprozess ermöglicht. Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen jedenfalls eine grundsätzliche Akzeptanz der Makler.

Zur **Aufsetzung des Flächen- und Leerstandsmanagements** sind folgende Schritte notwendig:

1. Zunächst gilt es eine Verantwortlichkeit innerhalb der Stadtverwaltung für dieses Thema festzulegen, der mit dem Aufbau des Systems betreut wird. Hierfür bietet sich das Stadtmarketing an.
2. Ist die Verantwortlichkeit festgelegt, sollten weitere Informationen – insbesondere über die digitale Plattformlösung LeAn – eingeholt werden. Über die LeAn-Website finden regelmäßig Online-Termine statt, bei den die Software vorgestellt wird und Fragen gestellt werden können. Zudem sollte an einem der etwa vierteljährlich ausgerichteten Termine mit aktiven LeAn-Anwenderkommunen, die aus der Praxis berichten, teilgenommen werden. Ebenfalls empfiehlt es sich, Kontakt zur LeAn GmbH aufzubauen und die Service-

und Beratungsangebote in Anspruch zu nehmen, um Unterstützung beim Aufbau und der Implementierung des Systems zu bekommen.

3. Sind genügend Informationen eingeholt, sollte der Plan zur Einsetzung eines Flächen- und Leerstandsmanagements gemeinsam mit den Innenstadttakteuren diskutiert werden. Ohne die Bereitschaft der Eigentümer hierbei mitzuwirken, indem entsprechende Daten und Informationen in das System gegeben werden, erscheint der Aufbau eines Flächen- und Leerstandsmanagements nicht sinnvoll. Eine Veranstaltung unter Einbezug eines Praxisberichts aus einer Kommune, die mit LeAn arbeitet, kann hier sehr hilfreich sein.
4. Fällt das Stimmungsbild positiv aus, sind die Voraussetzungen zum Aufbau des Systems zu schaffen. Dies beinhaltet insbesondere die Klärung der administrativen Verantwortlichkeit, die Bereitstellung personeller Kapazitäten sowie die Finanzierung ggf. über Fördermittel.
 - a. Wie bereits ausgeführt, würden wir empfehlen, die administrative Verantwortung an das Stadtmarketing zu hängen, da es hier thematisch am besten hinpasst, da es im weiteren Sinne darum geht, die Stadt bzw. der Ladenlokale zu vermarkten.
 - b. Zudem ist zu prüfen, ob die Betreuung des Systems über das vorhandene Personal gewährleistet werden kann oder eine neue Stelle geschaffen werden muss. Angesichts der überschaubaren Größe von Ribnitz-Damgarten, dürfte für die Betreuung des Systems eine Drittel Stelle ausreichen, wenngleich in der Aufbauphase die personellen Kapazitäten zusammengezogen werden müssen. Grundsätzlich lässt sich die digitale Bestandserfassung auch auslagern, z.B. an einen Anbieter wie die SNP Innovation Lab GmbH, die mit LeAn zusammenarbeitet. Dann könnte der eigene personelle Aufwand noch geringer gehalten werden.
 - c. Erforderlich ist eine gute Budgetplanung. Zur Sicherstellung der Finanzierung muss sich zunächst ein Überblick über Fördermöglichkeiten verschafft werden und dann entsprechende Förderanträge gestellt werden. Sollte eine Förderung nicht möglich sein, sind im städtischen Haushalt die entsprechenden Budgets anzumelden.

Ferner ist abzuwägen, ob über das Basismodul hinaus noch **weitere Tools** erworben werden sollten. Als Grundvoraussetzung muss in jedem Falle die LeAn-Pro Software as a Service mit allen Basisfunktionalitäten erworben werden. Das

Basispaket inkl. regelmäßiger Updates und Backups gibt es ab ca. 350 € im Monat. Auch der Zugriff auf die bundesweite Konzeptanbieter-Datenbank für digitales Ansiedlungsmanagement der Leerstandslotsen sollte in jedem Falle dazugebucht werden (ab ca. 600 € im Monat). Schon für etwa 1.000 € im Monat (ohne Personalkosten) lässt sich somit eine digitale Plattform auf der Basis von LeAn betreiben.

Grundsätzlich sinnvoll erscheint die Implementierung eines Frühwarnsystems, um frühzeitig erste Anzeichen von Attraktivitätsverlust und anfallendem Leerstand entgegenzuwirken. Mit Kosten ab ca. 420 € pro Monat ist dieses Frühwarnsystem jedoch nicht ganz günstig und ist angesichts der überschaubaren Größe von Ribnitz-Damgarten ggf. auch verzichtbar. Sofern die digitale Bestandserfassung ausgelagert werden sollte, werden hierfür Kosten ab ca. 400 € monatlich fällig. Sofern für das Ansiedlungsmanagement die Leerstände in einem stadteigenen, kommunalen Onlineportal suchwortoptimiert der lokalen Öffentlichkeit präsentiert werden sollen, gibt es hierfür mit der immovativ GmbH auch einen geeigneten Partner. Die monatlichen Kosten hierfür belaufen sich auf etwa 150 € im Monat. Dieses zusätzliche Tool ist für den Anfang sicherlich verzichtbar und könnte ggf. später noch aufgesattelt werden.

Wenngleich das Tool LeAn auch für die Stadt Ribnitz-Damgarten Potenziale birgt, so kann angesichts einer derzeit geringen Leerstandsquote, der Stadtgröße von Ribnitz-Damgarten sowie einer Kosten-Nutzen-Abwägung die Empfehlung ausgesprochen werden, dass der Aufbau einer eigenen Datenbank (bspw. in Form einer Excel-Tabelle) für die Stadt Ribnitz-Damgarten ausreichend ist. Diese sollte eine fortlaufende Erfassung der Leerstände beinhalten. Mit Hilfe einer aktuellen Datenbank können letztlich Flächengesuche leichter koordiniert und Kontakte mit den Immobilieneigentümern hergestellt werden.

10 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich für das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten Folgendes festhalten:

Die sozioökonomische Rahmenbedingungen in Ribnitz-Damgarten sind differenziert zu bewerten: Während die aktuell als auch zukünftig positive Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung auslösen wird, wirken sich die unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft und der Auspendlerüberschuss eher restriktiv aus.

Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten verfügt aufgrund ihrer naturräumlichen Lage sowie der Nähe zur Region Fischland-Darß-Zingst über starke touristische Verflechtungen, von welchen bereits heute die Wirtschaft in der gesamten Stadt profitieren kann. Dies gilt nicht nur für das Beherbergungsgewerbe, sondern insbesondere auch für Einzelhandel und Gastronomie. Zukünftig ist insbesondere mit dem touristischen Großprojekt auf der Halbinsel Pütznitz (Bernsteinresort) von einer starken Steigerung der touristischen Bedeutung und Nachfrage auszugehen, welche sich wiederum auf die gesamte Wirtschaft in Ribnitz-Damgarten positiv auswirken wird.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt somit eine Versorgungsfunktion für seinen festgelegten Nah- und Mittelbereich. Im Marktgebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten leben im Jahr 2023 knapp 34.200 Personen. Aufgrund der prognostizierten abnehmenden Einwohnerzahl innerhalb des Umland-Marktgebiets wird das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2040 auf rd. 216,2 Mio. € (-0,6 Mio. € gegenüber 2023) leicht absinken. Das gastronomische Nachfragepotenzial beläuft sich im Jahr 2040 auf rd. 32,2 Mio. € im Marktgebiet. Hinzu kommen noch sog. Streupotenziale, welche insbesondere durch den Tourismus ausgelöst werden.

Das Einzelhandelsangebot der Stadt Ribnitz-Damgarten weist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 35.000 qm bei einem Gesamtumsatz von rd. 131,5 Mio. € auf. Differenziert nach Branchen wird der Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten neben dem kurzfristigen Bedarf vor allem durch die Segmente Bekleidung/Schuhe und Bau- und Gartenbedarf geprägt. Die Verkaufsflächendichte in Ribnitz-Damgarten liegt mit rd. 2.200 qm je 1.000 Einwohner zwar deutlich über dem Bundesdurchschnitt und leicht über dem Landesschnitt, ist jedoch vor dem Hintergrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion und des

Tourismuspotenzials zu relativieren. Im Mittelzentrenvergleich zeigen sich auch noch einige Angebotslücken.

Die **Zentralität des Einzelhandels** in Ribnitz-Damgarten liegt aktuell bei rd. 119 %. Per Saldo fließen dem Einzelhandel in der Stadt Ribnitz-Damgarten demnach rd. 19 % des Einzelhandelsumsatzes von außen zu. Dies ist vor allem auf die Angebote des kurzfristigen Bedarfs sowie auf die Segmente Bekleidung/ Schuhe, Bau- und Gartenbedarf, Hausrat/ GPK sowie Schmuck/ Uhren/ Optik zurückzuführen. Der niedrigste Zentralitätswert ist aufgrund lokaler Angebotsdefizite im Bereich Elektrobedarf zu konstatieren. Im mittelfristigen Bedarf lassen sich im Lichte der mittelzentralen Versorgungsfunktion noch leichte Steigerungspotenziale in den Bereichen Spielwaren/ Hobbybedarf sowie Sportbedarf/ Camping ableiten. Die Zentralitätsdefizite bei Elektrowaren und Möbel werden sich kaum signifikant ausgleichen lassen, da diese Sortimente i.d.R. von größeren Fachmärkten vorgehalten werden, die in Ribnitz-Damgarten jedoch kein ausreichendes Marktpotenzial besitzen. Zudem sind dies keine tourismusrelevanten Sortimente, so dass auch die Entwicklung der Halbinsel Pütnitz hierfür keine zusätzlichen Potenziale mit sich bringt.

Insgesamt kann der lokale Einzelhandel **rd. 75 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten** (rd. 83 Mio. €). Darüber hinaus fließen rd. 48 Mio. € von außen zu (Umland und Touristen). Nachfrageabflüsse resultieren u.a. aus Lücken im Angebotsprofil, den Einkaufsalternativen im Umland (vorwiegend den Oberzentren) und der steigenden Bedeutung des Online-Handels. Eine Stabilisierung der Nachfragebindung vor Ort sowie der Ausbau der überörtlichen Nachfrageabschöpfung im mittel- und langfristigen Bedarf sollte daher Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung sein.

Im Bereich **Gastronomie** wurden zu Beginn des Jahres 2024 insgesamt 31 Betriebe erfasst. Der räumliche Fokus der Angebote liegt dabei in der Innenstadt von Ribnitz sowie an den Lagen des Ribnitzer Sees. Auch im Gastronomiebesatz zeigen sich noch einige Angebotslücken.

Mit Blick auf **leerstehende Ladengeschäfte** ist eine moderate Leerstandsquote von rd. 4 % der Verkaufsfläche und rd. 11 % der Betriebe zu konstatieren. Eine Ballung der Leerstände ist dabei insbesondere in der Innenstadt von Damgarten (Stralsunder Straße) ersichtlich.

Das **Zentren- und Standortkonzept** der Stadt Ribnitz-Damgarten umfasst neben der Innenstadt von Ribnitz und der Innenstadt von Damgarten auch die beiden fachmarktgeprägten Handelslagen Rostocker Landweg und Boddencenter. Diese Standorte werden als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Darauf

aufbauend wurde anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Stadtgebiets die Sortimentsliste für die Stadt Ribnitz-Damgarten (sog. „Ribnitz-Damgartener Liste“) erarbeitet.

Im Zusammenspiel mit der Steuerungsrunde wurden **Szenarien zur Innenstadtentwicklung von Ribnitz und Damgarten** entwickelt. Hierfür wurden zunächst die gesamtstädtischen **Entwicklungspotenziale** für die weitere Flächenentwicklung für Einzelhandel und Gastronomie bestimmt. Maßgeblicher Einflussfaktor für die Szenarien ist dabei das touristische Potenzial des Bernsteinresorts gewesen und die Frage, in welchem Umfang es gelingen wird, die zusätzlichen touristischen Nachfragepotenziale abzuschöpfen. Für das Zielszenario wird davon ausgegangen, dass jeder Besucher des Bernsteinresorts bei seinem Aufenthalt einmal nach Ribnitz-Damgarten kommen wird. Daraus resultiert ein Netto-Verkaufsflächenrahmen von in der Spitze bis zu 6.500 qm Einzelhandel und bis zu 4.000 qm Gastronomie bis zum Jahre 2040. Ohne das zusätzliche Tourismuspotenzial des Bernsteinresorts fällt das Expansionspotenzial geringer aus – in einigen onlineaffinen Branchen wie z.B. Bekleidung/Schuhe müsste dann sogar von signifikanten Flächenabschmelzungen ausgegangen werden.

Das auf dem Zielszenario basierende **Entwicklungskonzept sieht für die Innenstadt von Ribnitz** neben der Stärkung der Haupteinkaufslage Lange Straße die Etablierung einer weiteren kreuzenden Achse vom Bernsteinmuseum/Klosterwiesen über die Neue Klosterstraße und die Grüne Straße bis zum Hafen/Wasser vor, die insbesondere auch von hoher touristischer Relevanz sein sollte. Ein neuer Anziehungspunkt an der Wasserkante, z.B. eine Seebühne, wäre für die Ausbildung der neuen Wegeachse hilfreich. In diesem Zuge gilt es zudem den attraktiven Marktplatz als Kreuzungspunkt der beiden Achsen noch stärker in Szene zu setzen und die angrenzenden Bereiche mit (neuen) attraktiven Nutzungen zu belegen. Zudem sieht das Zielszenario eine verbesserte räumlich-funktionale Anbindung des Netto-Markts an die Lange Straße vor – in diesem Zusammenhang wird die Ansiedlung eines Drogeriemarkts als zusätzlicher Frequenzanker für die Innenstadt empfohlen.

Für die **Innenstadt von Damgarten** sieht das **Zielszenario** eine zweipolige Entwicklung vor. Die Kernbereiche rund um die Barther Straße – Schillerstraße – Stralsunder Straße sind konsequent auf Angebote zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung zu fokussieren. Eine vollständige Wiederbelebung der Stralsunder Straße und deren Leerstände mit publikumsintensiven Nutzungen ist auch im Zielszenario kaum realistisch – hier sind durchaus auch Umnutzungen in

Richtung Wohnen zu forcieren. Im Bereich des Hafens sieht das Zielszenario die Etablierung eines touristischen Ankers vor, um die vom Bernsteinresort kommenden Radfahrer und auch die Hafennutzer anzusprechen. Der Hafen soll als attraktiver Ort zum Verweilen sowie als „Rastplatz“ profiliert werden, woraus sich zusätzliche Potenziale für publikumsintensive Nutzungen ergeben (v.a. Gastronomie).

Abschließend wurden für die beiden Zielszenarien umfangreiche Maßnahmenkataloge erarbeitet, deren Umsetzung der Zielerreichung dienen sollen. Die einzelnen Maßnahmen steuern darauf hin, die Bindungswirkung der Stadt zu festigen und insbesondere mit Blick auf das Tourismuspotenzial des Bernsteinresorts zielgerichtet auszubauen.

Hamburg, 10. Januar 2025

Boris Böhm

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar⁵²

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sich im

⁵² Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014

Wesentlichen auf den Periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte sind regelmäßig als Voll-sortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbst-bedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

■ Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.

■ Kaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienungs- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

■ Sonderpostenmarkt

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen

■ Fachmarkttagglomeration

Ansammlung von branchengleichen/branchenverschiedenen Fachmärkten an einem Standortbereich, denen (trotz ab und zu praktizierter gemeinsamer Stellplatznutzung) ein einheitliches Management fehlt.

■ Fachmarktzentrum

Funktionales Einkaufszentrum, das an Pkw-orientierten Standorten (oft peripher) Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement in einer meist überdachten Mall integriert.

■ Einkaufszentrum/Shopping-Center

Einzelhandelsimmobilie mit i.d.R. mehr als 10.000 qm VKF, die – einheitlich geplant und gemanagt – Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit überwiegend Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs in einer meist überdachten Mall zusammenfasst.

■ Outlet-Center (auch Factory Outlet Center oder Designer Outlet Center)

Eine besondere Form eines Einkaufszentrums, in der in einer Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage – meist an autoorientierten Standorten – Waren mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % direkt vom Hersteller verkauft werden. Der Schwerpunkt liegt auf Markenartikeln des gehobenen Bedarfs sowie auf dem Premium- und Luxussegment. Das Warenangebot umfasst dabei B-Ware, Überproduktionen, Retouren, Vorsaison-Ware und Produktmuster.

■ Distanzhandel

Bestimmte Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem der Käufer den Anbieter nicht in dessen Geschäft aufsucht, um einen Kauf auszulösen, sondern andere Formate gewählt werden, um die Ware zu präsentieren, die Bestellung vorzunehmen und die Ware zu übergeben. Unter Distanzhandel werden vor allem der Onlinehandel, der Kataloghandel sowie Teleshopping zusammengefasst.

■ Filialbetrieb (Filialist)

Ein Filialbetrieb verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Die einzelnen Filialen treten unter einheitlichem Namen auf und weisen in ihrem Erscheinungsbild starke Gemeinsamkeiten auf, ohne dass sie vollständig im Marketing-Mix

übereinstimmen müssen. Es gibt sowohl internationale und nationale Filialisten als auch regionale und lokale Filialisten.

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht⁵³

■ Großflächigkeit

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kern-gebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht widerlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

Differenzierung von Standortlagen

■ A-Lage

Standortlage, die innerhalb eines bestimmten Bezugsraums die höchste Passantenfrequenz und Passantenqualität (Passanten mit Kaufabsicht) aufweist. Weitere Merkmale sind ein dichter Geschäftsbesatz, ein hoher Filialisierungsgrad, ein hoher Anteil innenstadtypischer Sortimente sowie vergleichsweise hohe Einzelhandelsmieten.

■ B-Lage

⁵³ Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

Standortlage, die meistens einen Aus- und Zulauf einer A-Lage oder eine Solitärlage mit fehlender Anbindung an die A-Lage darstellt. Dieser Bereich wird im Wesentlichen durch eine mittlere Frequenz von Passanten innerhalb eines bestimmten Bezugsraumes gekennzeichnet. Im Gegensatz zu den A-Lagen sind die B-Lagen keine klassischen Konsumlagen, da Geschäfte hier oftmals gezielt aufgesucht werden und die Laufkundschaft von geringerer Bedeutung ist. Neben innenstadttypischen Sortimenten (mittelfristiger Bedarf) rücken auch Sortimente des kurzfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in den Vordergrund. Der Anteil inhabergeführter Läden ist deutlich höher als in der A-Lage und das Mietniveau ist geringer.

■ C-Lage

Standortlage, die meistens einen Aus- und Zulauf einer B-Lage oder auch kleinere, aus Kundensicht weniger attraktive Seitenstraßen der A-Lage darstellt. Diese Lagen sind durch eine niedrige und unregelmäßige Fußgängerfrequenz gekennzeichnet und zählen nicht zu den Konsumlagen. Der Geschäftsbesatz ist deutlich ausgedünnt – teilweise dominieren Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Mitunter zeigen sich auch Mindernutzungen. Die Sortimentsstruktur ist vor allem auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Das Mietniveau liegt noch unter dem der B-Lagen.

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbraucherfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen

Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

■ Periodischer Bedarf

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

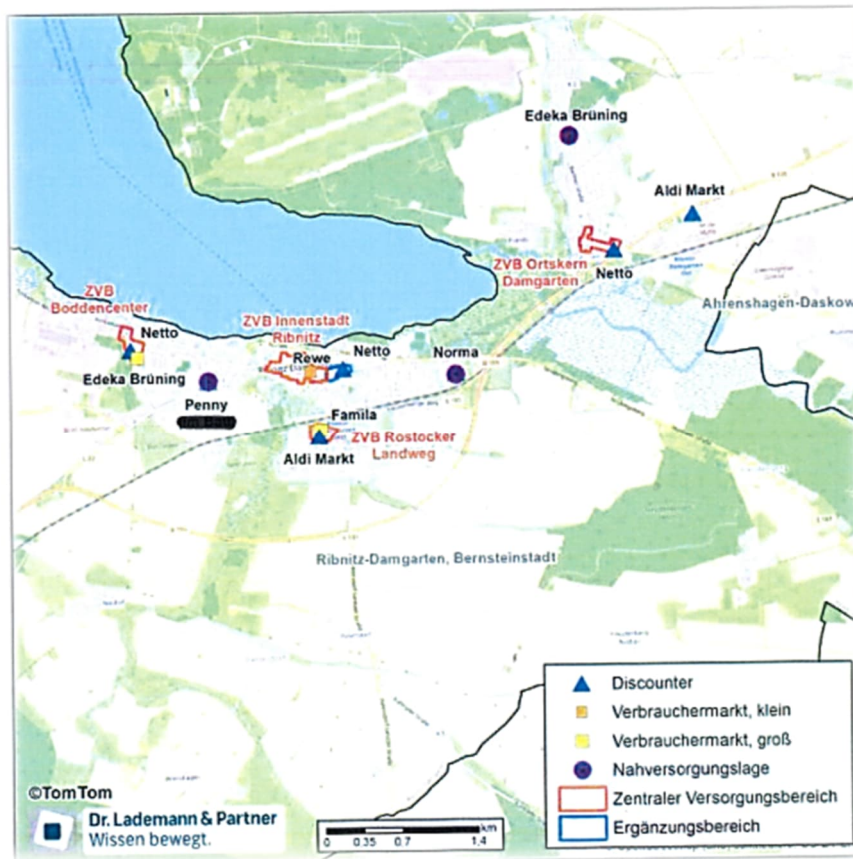
■ Aperiodischer Bedarf

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

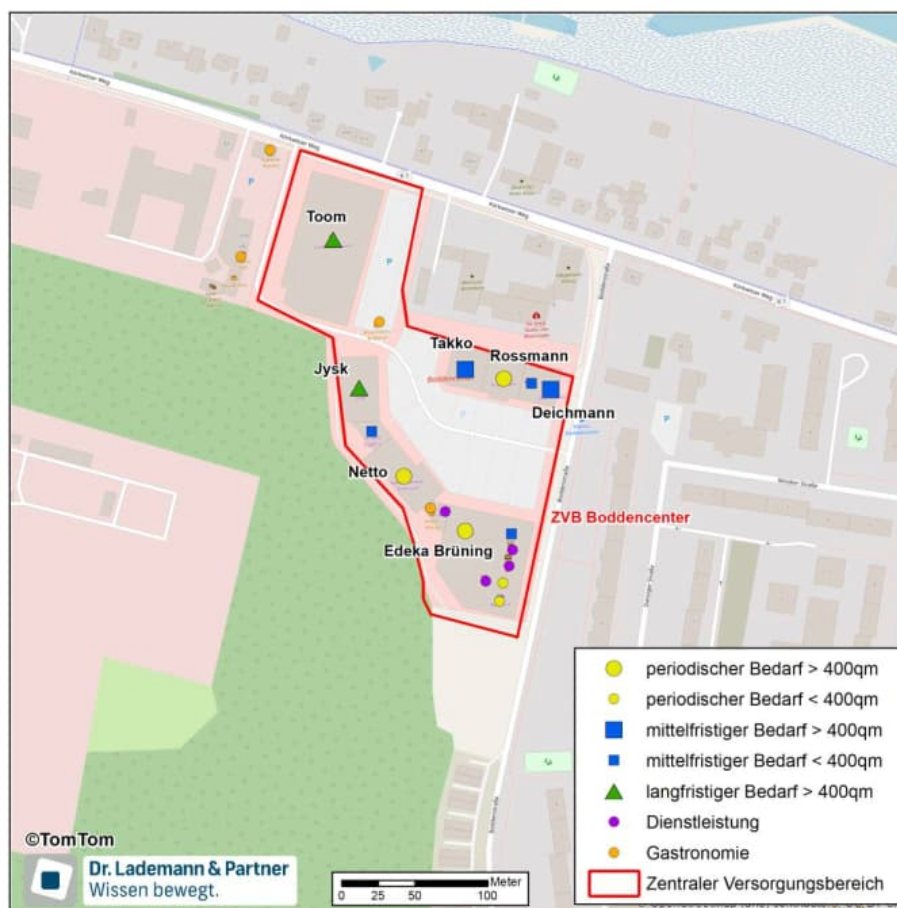
■ Nahversorgung

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.

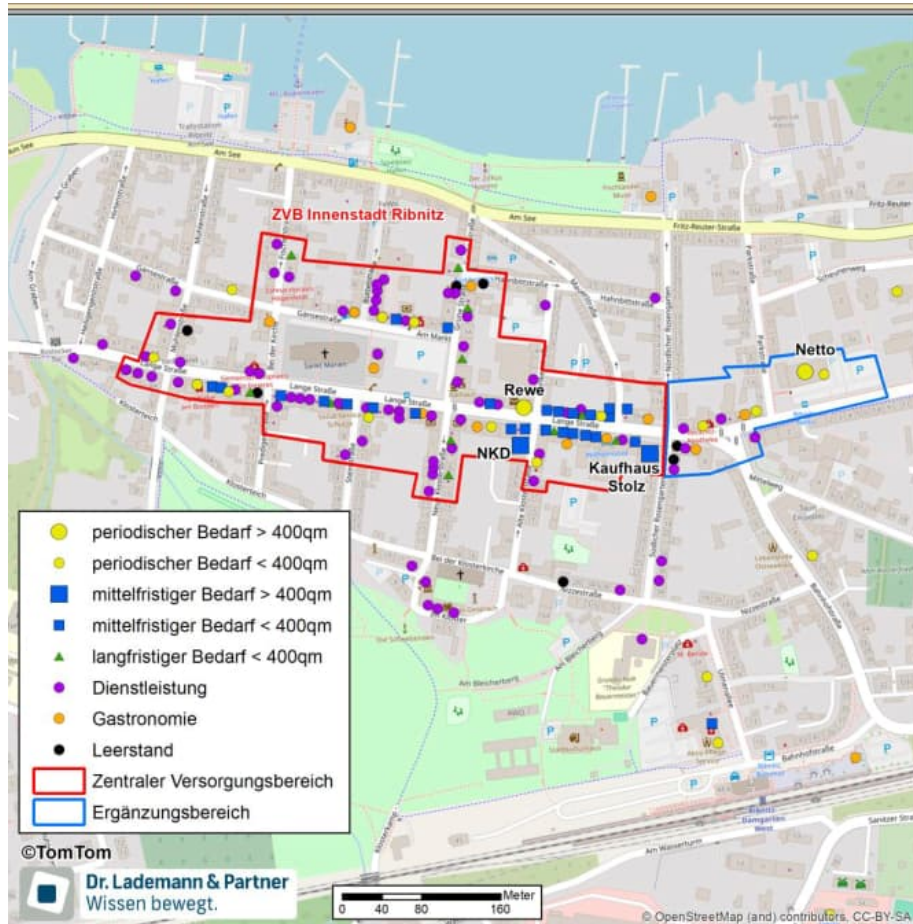
Gesamtübersicht - Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)



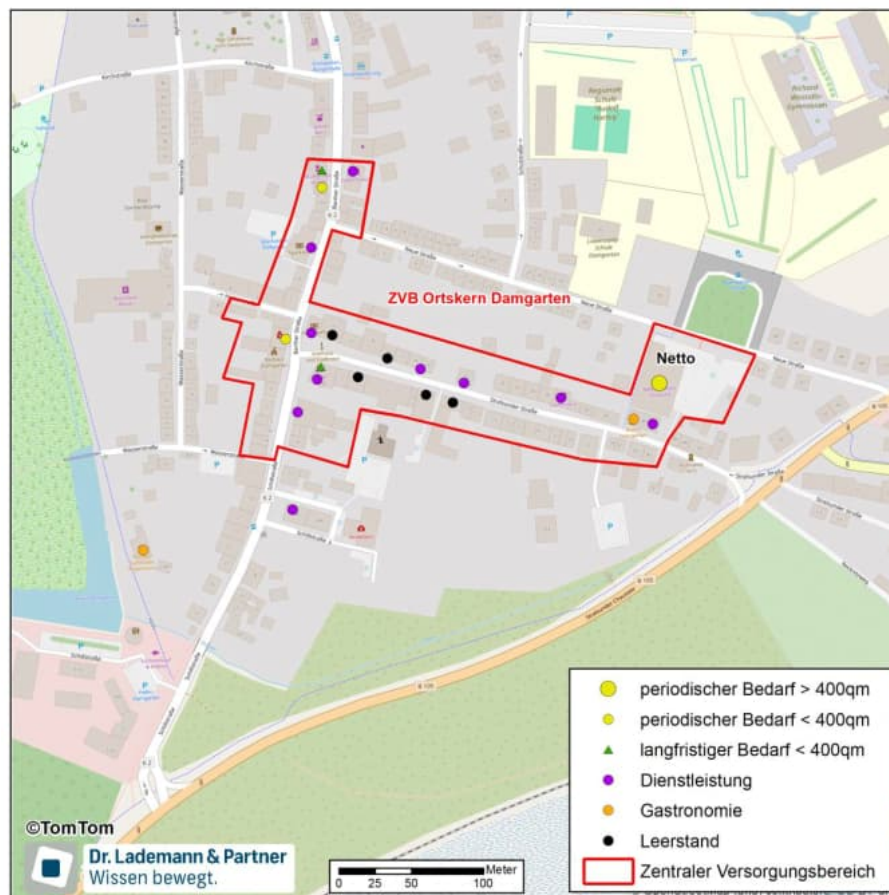
ZVB Boddencenter



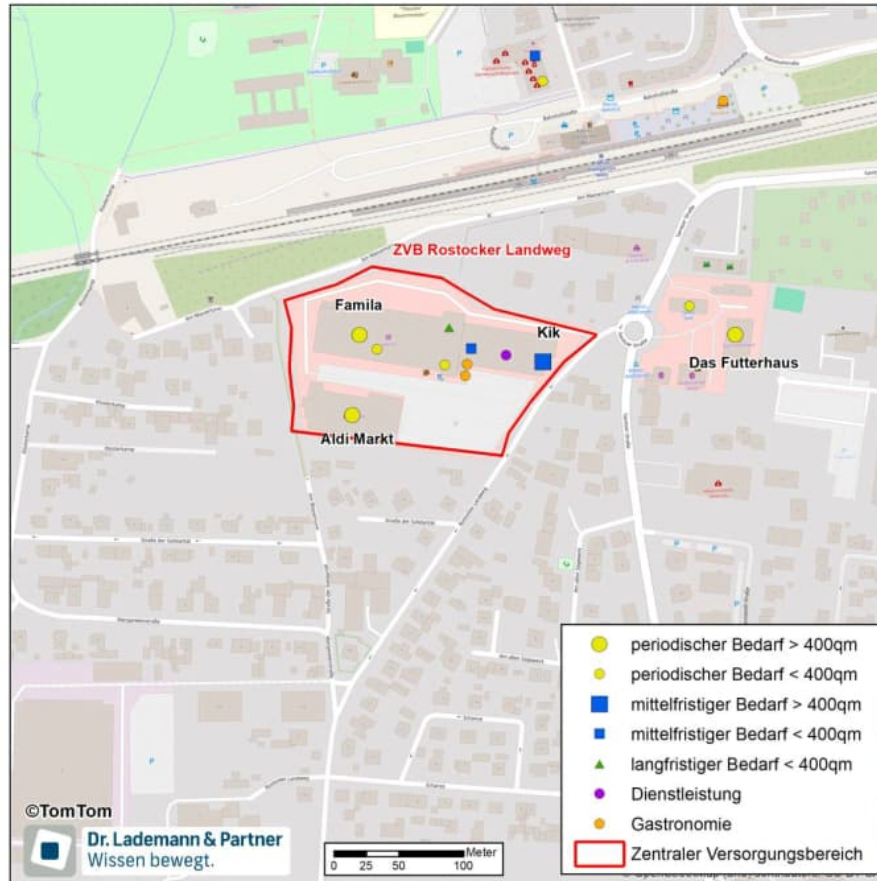
ZVB Innenstadt Ribnitz (inkl. Ergänzungsbereich Netto)



ZVB Innenstadt Damgarten



ZVB Rostocker Landweg



Aufstellungsbeschluss über die V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten (Sonderbauflächen Ferien- und Freizeitpark Halbinsel Pütznitz)

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Heiko Körner	<i>Datum</i> 12.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtausschuss Damgarten (Vorberatung)	24.11.2025	Ö
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Der mit Datum vom 10. Mai 2021 neu bekannt gemachte Flächennutzungsplan (3. Neubekanntmachung) der Stadt Ribnitz-Damgarten wird im nachfolgenden Bereich geändert:

Ausweisung der Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Ferienpark“, „Hafen, maritime Touristik“, „Freizeitpark, Sport und Kultur“, „Handwerk und Kultur“, „Camping und Festival“, „Festival“, „Museum“, „Pferdesport und ergänzende Freizeitangebote“, „Beherbergung“, „Tourismus, Kultur und Veranstaltungen“, „Parkplatz, Festival“ sowie „Badestelle“ im Bereich der Halbinsel Pütznitz

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt mittels einer dreiwöchigen öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen. Gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berühren kann, zu beteiligen.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Sachverhalt

Die im Rahmen der V. Änderung und I Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans angestrebte Änderung steht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die touristische Nachnutzung eines Teils der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütznitz. Der aktuell im FNP als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienresort“ dargestellte Standort soll zukünftig mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in den Bereichen Sport, Freizeit, Kultur, Gastronomie sowie Beherbergung entwickelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	
----------------------------	-----	---	-------	--

Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:			
Verfügbare Mittel des Kontos:	€		

Anlage/n

1	RDG-FNP-V-Änd_Plan_Vorentwurf_2025-11-07 (öffentlich)
2	RDG-FNP-V-Änd_Begründung_Vorentwurf_2025-11-07 (öffentlich)

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN - V. ÄNDERUNG UND I. ERGÄNZUNG DER 3. NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

V. ÄNDERUNG UND I. ERGÄNZUNG DER 3. NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



3. NEUBEKANNTMACHUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der V. Änderung und I. Ergänzung)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 1. Sonstige Sondergebiete (SO1) Zweckbestimmung: "Freizeitpark"
- 2. Sonstige Sondergebiete (SO2) Zweckbestimmung: "Hafen, maritime Touristik"
- 3. Sonstige Sondergebiete (SO3) Zweckbestimmung: "Freizeitpark, Sport und Kultur"
- 4. Sonstige Sondergebiete (SO4) Zweckbestimmung: "Handwerk und Kultur"
- 5. Sonstige Sondergebiete (SO5) Zweckbestimmung: "Camping, Festival"
- 6. Sonstige Sondergebiete (SO6) Zweckbestimmung: "Festival"
- 7. Sonstige Sondergebiete (SO7) Zweckbestimmung: "Museum"
- 8. Sonstige Sondergebiete (SO8) Zweckbestimmung: "Pferdesport und ergänzendes Freizeitangebot"
- 9. Sonstige Sondergebiete (SO9) Zweckbestimmung: "Beherrschung"
- 10. Sonstige Sondergebiete (SO10) Zweckbestimmung: "Tourismus, Kultur und Veranstaltungen"
- 11. Sonstige Sondergebiete (SO11) Zweckbestimmung: "Parkplatz, Festival"
- 12. Sonstige Sondergebiete (SO12) Zweckbestimmung: "Badeanlage"

Flächen für den über-örtlichen Verkehr

- 1. Sonstige überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen
- 2. Ruhender Verkehr

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 1. Hauptstrang für: Strom, Trinkwasser, Gas, grüner Wasserstoff, Schmutzwasser

Grünflächen

- 1. Grünflächen
- 2. Zweckbestimmung: Landschaftsgrün
- 3. Zweckbestimmung: temporäres Camping
- 4. Zweckbestimmung: Denkmalschutz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 1. Wasserflächen
- 2. Zweckbestimmung: Badeplatz (wasserseitig)
- 3. Zweckbestimmung: Hafen
- 4. Zweckbestimmung: Freizeitgewässer
- 5. Zweckbestimmung: Speicherbecken

Sonstige Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der V. Änd. der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes
- 2. Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- 3. Gemeinschaftsplatz

Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 2. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 3. Flächen für Wald
- 4. Küstenschutzwald (300 m)
- 5. Küstenschutzstreifen (150 m)

§5 Abs.2 Nr.3 BauGB

§5 Abs.2 Nr.4 BauGB

§5 Abs.2 Nr.5 BauGB

§5 Abs.2 Nr.7 BauGB

§5 Abs.4 BauGB

§6 DSchG M-V

§6 DSchG M-V

§2 LWaldG M-V

§13 Abs. 3 i.V.m. §21 LWaldG M-V

§29 NatSchAG M-V

Planzeichenerklärung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der V. Änderung (Auszug)

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

2. Sonstige Sondergebiete (SO2) Zweckbestimmung: "Freizeitpark"

3. Sonstige Sondergebiete (SO3) Zweckbestimmung: "Hafen, maritime Touristik"

4. Sonstige Sondergebiete (SO4) Zweckbestimmung: "Handwerk und Kultur"

5. Sonstige Sondergebiete (SO5) Zweckbestimmung: "Camping, Festival"

6. Sonstige Sondergebiete (SO6) Zweckbestimmung: "Festival"

7. Sonstige Sondergebiete (SO7) Zweckbestimmung: "Museum"

8. Sonstige Sondergebiete (SO8) Zweckbestimmung: "Pferdesport und ergänzendes Freizeitangebot"

9. Sonstige Sondergebiete (SO9) Zweckbestimmung: "Beherrschung"

10. Sonstige Sondergebiete (SO10) Zweckbestimmung: "Tourismus, Kultur und Veranstaltungen"

11. Sonstige Sondergebiete (SO11) Zweckbestimmung: "Parkplatz, Festival"

12. Sonstige Sondergebiete (SO12) Zweckbestimmung: "Badeanlage"

13. Flächen für den über-örtlichen Verkehr

14. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

15. Grünflächen

16. Wasserflächen

17. Sonstige Planzeichen

PRÄAMBEL

Die V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3. des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bundeswasserstraßengesetz (§ 1 WaStrG)

Der Geltungsbereich der V. Änderung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten grenzt an die Bundeswasserstraße "Ribnitzer See".

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG MV)

An Küstengewässern ist ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Küstenschutzwald (§ 13 Abs. 3 i.V.m. § 21 LWaldG MV)

Kahlhiebe mit einer Flächegröße über zwei Hektar, Ausnahmen zur Pflege heidsamer Bestände nach Absatz 5 (des Gesetzes) und Kahlhiebe im Wald, der sich in einem Abstand von bis zu 300 Metern zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern nach § 1 Absatz 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet (Küstenschutzwald), bedürfen der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde.

HINWEISE

Bodendenkmale

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG MV durch die zuständige Behörde.

Grenznaher Raum

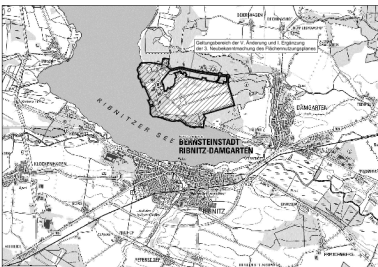
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZoIVg i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausweisung des grenznahen Raumes und die der Grenzraumschutzwassersgebiete - GrenzZAV). Es wird auf vorsorglich auf das Berechtigungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZoIVg, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfahl freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Überläufe einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 bendort).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. der Stadt Ribnitz-Damgarten am erfolgt.

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

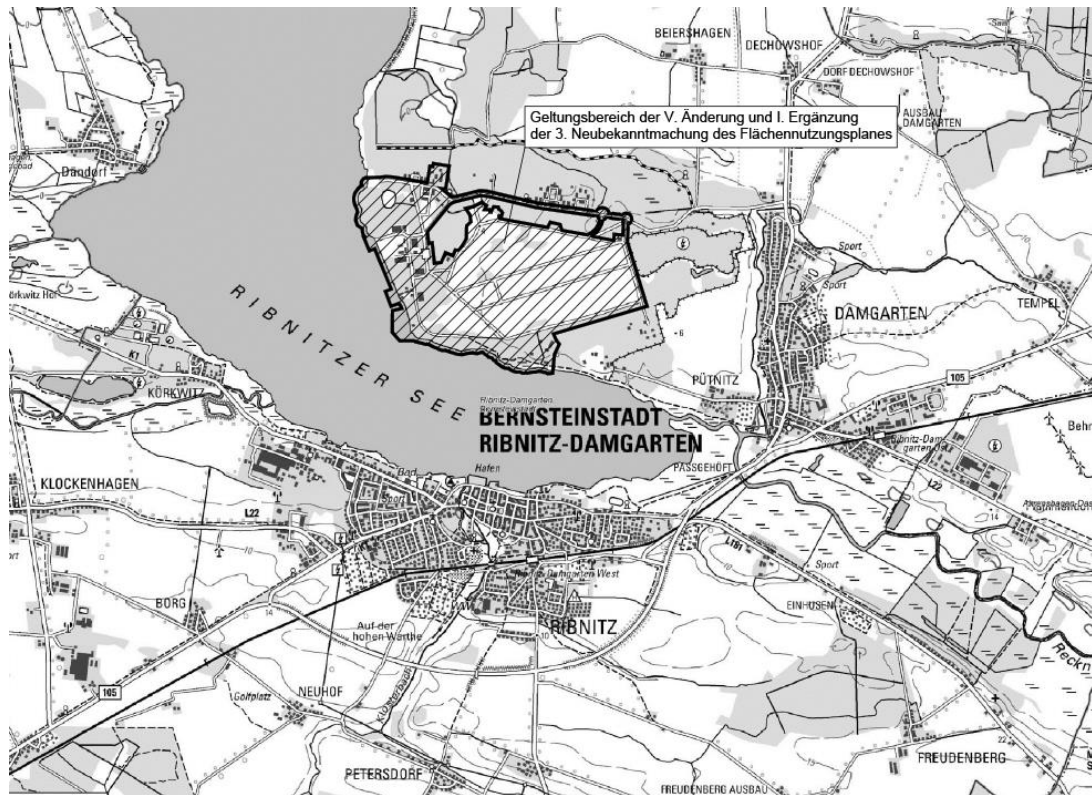


PROJEKTRAME

V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes

PLANZEICHENUNG	PLANNUMMER
Vorentwurf	1.0
MASSSTAB	DATUM
1:10.000	07.11.2025
AUFTRAGGEBER	BEREITUNG
Stadt Ribnitz-Damgarten vertreten durch Bürgermeister Herr Thomas Huth Am Markt 1 18311 Ribnitz-Damgarten	Schlentz
PLANVERFASSEN	
Fachschubert 8 39099 Ribnitz-D Tel.: 0381-377069-40 Fax: 0381-377069-49 www.wagner-planungsgesellschaft.de wagner-planungsgesellschaft.de	

BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN



V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans (FNP)

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Ribnitz-Damgarten, den

Thomas Huth
Bürgermeister

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans (FNP)

Vorentwurf

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber:

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Huth

Markt 11

18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Peter Wagner
 Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 7. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ...	4
2.	Lage des Änderungsbereichs.....	6
3.	Abgrenzung des Änderungsbereichs	6
4.	Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1.1	Raumordnungsverfahren	7
4.1.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)	10
4.1.3	Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern	11
4.1.4	Regionales Raumordnungsprogramm	12
4.1.5	Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LwAG M-V	12
4.1.6	Belange des Hochwasserschutzes	13
4.1.7	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	13
4.1.8	Internationale und nationale Schutzgebiete	13
4.1.9	Artenschutzrechtliche Belange	14
4.1.10	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	14
4.1.11	Wald und forstrechtliche Belange	15
4.1.12	Wasserverkehrsrecht.....	17
4.1.13	Grenznaher Raum	17
4.1.14	Denkmalschutz	18
4.1.15	Altlasten	21
4.1.16	Kampfmittelbelastung	22
4.2	Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten	23
4.2.1	Landschaftsplan	23
5.	Bestandsaufnahme	23
5.1	Topographie	23
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	23
5.3	Verkehrerschließung.....	24
5.4	Ver- und Entsorgung	26
6.	Planung.....	26
6.1	Beschreibung des Vorhabens.....	26
6.2	Darstellungen	29
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2.2	Verkehrerschließung, Darstellung von Verkehrsflächen.....	32
6.2.3	Ver- und Entsorgung	34
6.2.4	Grünflächen.....	35
6.2.5	Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen	35
6.2.6	Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation.....	36
6.2.7	Immissionsschutz	37
6.2.8	Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung	39
7.	Alternativenprüfung	40
8.	Auswirkungen der Planung	50
9.	Bilanz der Flächen.....	51
10.	Umweltprüfung	52

1. Zielsetzung und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Ein Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütnitz soll zu einem touristisch genutzten Standort mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Sport, Freizeit, Kultur und Gastronomie sowie Beherbergung entwickelt werden. Dabei wird auch ein wesentlicher Teil an vorbelasteter Fläche durch die Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung dem Naturhaushalt unbelastet wieder zurückgegeben. Damit wird auch der freie Zugang zur Landschaft wieder gewährleistet und ein Beitrag zum Erhalt der natürlichen Grundlagen jetzigen und künftigen Lebens geschaffen. Das Gesamtvorhaben wird dabei vier wesentliche Teilvorhaben umfassen:

- Ein **Ferienpark** mit ca. 3.200 Betten in Ferienhäusern und Apartments sowie einem Zentralgebäude mit Erlebnisschwimmbad und einem Angebot mit Restaurants, Läden, Sport-, Spiel- und Unterhaltungsangeboten.
- Ein **weitere Ferien- und Freizeiteinrichtung** (nachfolgend als Freizeitpark bezeichnet), welche ein Erlebniscamping mit teilweise alleinstellenden Trendsport-, Kultur- und naturbezogenen Erlebnisangeboten kombiniert.
- **Technikmuseum Pütnitz**; bei diesem Vorhaben soll im Umfeld der bereits heute genutzten drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars (Hallen 1 bis 3), die bestehende museale Nutzung zu einem zeitgemäßen technischen Museum „zum Anfassen“ entwickelt werden. Dabei wird neben der verbleibenden und zur weiteren Qualifikation vorgesehenen militärtechnischen Ausstellung ein neuer Schwerpunkt im zivilen Bereich geschaffen; neben der Technik werden zukünftig auch die Themen Natur und Kunst Gegenstand der Ausstellung sein.
- Ein **Reiterhof** samt Reithalle, Reitplätzen sowie anschließendem Reitwegenetz mit umfassenden Reit- und Erlebnisangeboten.

Vorstehende Angebote stehen dabei nicht nur den Übernachtungsgästen vor Ort sondern auch externen Urlaubsgästen und der Wohnbevölkerung aus der Region offen. Daneben wird ein kleiner naturnaher Hafen mit Anleger für die Fähr- und Ausflugschiffahrt sowie einem kleinen Wassersportangebot Teil des Ferienparks.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB, von Größe und Umfang des Vorhabens und folglich in erheblichem Umfang betroffenen öffentlichen Belangen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren erforderlich.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der IV. Änderung der 3. Neubekanntmachung enthält nur für begrenzte Teilbereiche Darstellungen, welche eine Entwicklung eines B-Plans mit v. g. Planungsabsichten aus dem FNP entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB ermöglichen.

Entsprechend ist der Flächennutzungsplan für große Teilflächen des geplanten Ferien- und Freizeitparks zu ändern. Die Änderung betrifft insbesondere den nordwestlichen Teilbereich, welcher nicht Gegenstand der seinerzeit zur Anpassung an die Ergebnisse des in den Jahren 2015/16 durchgeführten Raumordnungsverfahrens in den Jahren 2019/20 durchgeführten IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung war. Die dortigen Flächen sind, soweit diese zur Zeit des Militärflugplatzes bebaut waren und auch heute noch durch die erhaltenen Gebäude bzw. Gebäudereste baulich geprägt sind, im wirksamen FNP als von der Darstellung ausgenommene Flächen berücksichtigt. Der direkte Uferbereich ist zudem als Grünfläche, eine große Fläche nördlich der ehemaligen Flugzeugmontagehallen als Fläche für die Landwirtschaft und die übrigen verbleibenden Flächen sind als Fläche für Wald dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Auf dieser Grundlage lässt sich kein B-Plan entwickeln, welcher vorgenannte Planungsziele für den Ferien- und Freizeitpark verfolgen kann. Weiterhin wird auch eine Änderung der Darstellungen in dem im Rah-

men der IV. Änderung und I. Ergänzung des FNP berücksichtigten Bereichs erforderlich: So soll nach den aktuellen Planungsabsichten der Stadt Zudem soll die naturnahe Fläche des Pütnitzer Dreiecks in großen Teilen als naturnahe Grünfläche entwickelt werden und keiner Bebauung, wie im wirksamen FNP noch mit einer Darstellung eines Sondergebiets vorbereitet, zugeführt werden. Für den übrigen Bereich des bisher dargestellten Sondergebiets wird zudem infolge der inzwischen differenzierten Planungsabsicht eine Änderung bzw. Konkretisierung der Zweckbestimmung erforderlich.

Daneben erfolgte im Jahr 2020 in Verantwortung der Landesforstbehörde eine Waldfeststellung zur gesamten Liegenschaft Pütnitz. Im Ergebnis werden große Bereiche als Wald eingeordnet, welche im wirksamen FNP noch als andere Nutzungen dargestellt sind. Auch wenn eine großumfängliche Waldmehrung nicht Ziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist, so sind diejenigen Flächen, welche nicht zum Zwecke der Entwicklung des Ferien- und Freizeitparks benötigt werden, in Abstimmung mit der Landesforst als Waldflächen in den FNP nachrichtlich zu übernehmen.

Es werden mit der Aufstellung der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Ferienparks mit einer Beherbergungskapazität von 3.200 Betten und zentralen Freizeiteinrichtungen für einen Ganzjahresbetrieb.
- Schaffung von 300 Camping-Standplätzen im funktionalen Zusammenhang mit einem Freizeitpark mit Sport-, naturorientiertem Erlebnis- und kulturellen Angeboten mit Alleinstellungscharakter.
- Berücksichtigung von jährlich zwei, seit vielen Jahren veranstalteten Festivals.
- Planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Technik-Museums im Bereich des Technik-Vereins Pütnitz.
- Schaffung eines Reiterhofs.
- Entwicklung des Ferienparks in touristisch attraktiver Lage, vorzugsweise in direkter Wasserlage zum Bodden und attraktiver, naturnaher Gestaltung.
- Öffentliche Nutzung des im Plangebiet entstehenden Sport-, Freizeit- und kulturellen Angebots auch für die übrigen Feriengäste der Tourismusregion und im relevanten Einzugsbereich.
- Ebenso Öffnung des Angebots für die Wohnbevölkerung in Stadt und Region zur Verbesserung bzw. Vervollständigung des bestehenden örtlichen Sport-, Freizeit- und kulturellen Angebots.
- Verbesserung der Nachfrage für die örtliche und regionale Wirtschaft, sowohl was die Tourismuswirtschaft außerhalb des Resorts betrifft als auch in den Sektoren Handwerk, Nahrungsmittel und tourismusbezogener Dienstleistung.
- Schaffung von qualifizierten, zukunftssträchtigen, ganzjährigen Arbeitsplätzen und entsprechenden Ausbildungsplätzen.
- Verkehrliche Verknüpfung des Tourismus- und Freizeitstandorts mit den Kernorten Ribnitz und Damgarten sowie mit den benachbarten Tourismusorten über sämtliche relevanten Verkehrsarten. Dabei soll die Anbindung per Fahrrad/E-Bike und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl von Land- wie auch von Wasserseite besonders gefördert werden.
- Sicherung einer allgemein zugänglichen Ferienanlage mit Grünflächen und Erholungswald mit Fuß-, Rad- und Reitwegen.

- Schaffung einer klima-, umwelt- und naturschutzgerechten Infrastruktur für den Standort.
- Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütnitz“ auch als eine wahrnehmbare bzw. erlebbare Struktur im Rahmen der Planungsziele.
- Für das Flugfeld wird eine Konversion der derzeit landwirtschaftlich und in der Vergangenheit militärisch genutzten Flächen hin zu einem naturbetonten Landschaftsbild mit typischen Landschaftselementen der historischen Kulturlandschaft angestrebt.
- Beschränkung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Natur und Landschaft auf das erforderliche Maß.
- Gezielte Maßnahmen zur natur- und artenschutzfachlichen Aufwertung des Planungsgebiets insbesondere durch Schaffung eines Biotopverbundsystems.

2. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Stadtkerns von Ribnitz und ca. 0,7 km westlich des Ortsteils Damgarten. Der nächstgelegene Strand der Ostsee befindet sich in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen in ca. 5 km Entfernung Luftlinie bzw. ist in ca. 15 km Entfernung über das Straßennetz erreichbar.



Abb. 1: Räumliche Lage des Standorts

3. Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich erstreckt sich über große Teile des ehemaligen Militärflugplatzes Pütnitz. Aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Änderungserfordernisse an den Darstellungen des FNP werden annähernd der gesamte, im Rahmen der IV. Änderung und I. Ergänzung der 2. Neubekanntmachung berücksichtigte Bereich sowie große Teile des nordwestlich anschließenden Bereichs, bis zur Zufahrtstraße des ehemaligen Hafens, Bestandteil des Änderungsbereichs.

Das Plangebiet wird damit grob begrenzt:

- Im Norden durch die Flugplatzallee und die zum ehemaligen Hafen abzweigende Erschließungsstraße sowie die nördliche Grenze des Bereichs der ehemaligen Fahrzeuggaragen, wobei die Waldflächen zwischen Flugplatzallee und ehemaligem Flugfeld zum großen Teil ausgenommen sind,
- im Osten durch die westliche Grenze des B-Plans Nr. 72 „Photovoltaik Pütnitz“ und in deren südlicher Verlängerung durch die östliche Querrollbahn,
- im Süden durch die Deutsche Startbahn sowie im westlichen Abschnitt durch den Ribnitzer See,
- im Westen durch den Ribnitzer See, die Wasserflächen an bestehender Slipanlage und Bootsanleger des Technikvereins an geplantem Wasserzugang auf Höhe des Freizeitparks und an geplanten Hafen im Südwesten der Halbinsel einschließlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 296,2 ha.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1.1 Raumordnungsverfahren

In Vorbereitung einer umfassenderen touristischen Entwicklung wurde in den Jahren 2015/16 für große Teile des Standorts des ehemaligen Militärflugplatzes Pütnitz unter der Vorhabenbezeichnung „Landschaftspark am Bodden“ ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.



Abb. 2: Referenzplanung aus dem ROV mit Abgrenzung des Vorhabenbereichs

Bezogen auf den Änderungsbereich umfasste der Vorhabenbereich des ROV in etwa dessen Geltungsbereich, allerdings ohne die Bereiche der Montagehallen 1 bis 4, der Fläche zwischen der nördlichen Begrenzung des Flugfelds und der Flugplatzallee sowie der Umgebung der ehemaligen Fahrzeughallen östlich der Westlichen Siedlung.

Im Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung vom 13.07.2016 steht, dass das geplante Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung entspricht, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Das touristische, für einen ständig wechselnden Personenkreis zu errichtende Vorhaben „Landschaftspark am Bodden“ ist auf eine Gesamtfläche von max. 232 ha mit einer Kapazität von max. 2.800 Betten (einschließlich der Golfvillen eines erweiterten Golfparcours), max. 120 Bootsliegeplätzen und einem Golfparcours mit 2 x 9 Loch-Spielbahnen zu beschränken. Eine Erweiterung um einen weiteren Golfparcours mit 2 x 9 Loch-Spielbahnen und zugehörigen Golfvillen ist nur auf der Grundlage eines Nachweises der Wirtschaftlichkeit möglich.
2. Einzelhandelseinrichtungen sind innerhalb des Vorhabengebietes ausschließlich für den Eigenbedarf zulässig. In den Bebauungsplänen sind entsprechende flächen- und sortimentsbezogene Festsetzungen zu treffen, die gewährleisten, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt nicht beeinträchtigt werden.
3. Änderungen am Denkmalbestand haben in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern und der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
4. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich Altlastenstandorte, von denen akute Gefährdungen für die Allgemeinheit ausgehen. Die Sanierung der Problembereiche PB 01, PB 02 und PB 07 ist kurzfristig zu planen, mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern abzustimmen und bis Ende 2018 umzusetzen.
5. Geschützte Biotope sind von der internen Verkehrserschließung des Vorhabengebietes freizuhalten.
6. Die Flächeninanspruchnahme für den geplanten Straßenverlauf ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
7. Im Genehmigungsverfahren ist die tragfähigste Variante aus dem Hafenbewirtschaftungskonzept „Machbarkeitsuntersuchung zur Unterhaltung im Bereich des geplanten Binnenhafens auf der Halbinsel Pütznitz“ (Stand: 7/2015) zu bestimmen. Für diese Variante ist eine Qualifizierung der Umweltverträglichkeitsstudie, der FFH-Verträglichkeitsprüfung/SPA-Prüfung, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung durchzuführen.
8. Maßnahmen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzusetzen.
9. Die Waldinanspruchnahme ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Verlust von Küstenwald ist durch die Neuanlage von Küstenwald auszugleichen. Zum Ausgleich der umgewandelten Waldflächen sind im Genehmigungsverfahren auf Grundlage der zu erstellenden Waldbilanz Ersatzaufforstungsflächen festzulegen. Im Bereich des Vorhabengebietes stehen hierfür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Ersatzaufforstungen sind in enger Abstimmung mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern möglichst eingriffsnah umzusetzen.
10. Für die Tierarten Fischotter, Fledermäuse, Zauneidechsen, Moor- und Laubfrosch sowie Kammmolche sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets auszuführen.

Weiterhin wird in der Landesplanerischen Beurteilung ausgeführt, dass nachfolgende im Rahmen des ROV ergangene Hinweise im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind:

- Hinweise zur zukünftigen Stromversorgung (e.dis AG),

- zur technischen Erschließung (Abwasserzweckverband Körkwitz, Telekom Deutschland GmbH, e.dis AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern, Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, Wasser und Abwasser GmbH Boddenland),
- zur verkehrlichen Erschließung und verkehrsbedingten Lärmemissionen (Landkreis Vorpommern-Rügen/Kreisplanung, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Bau/Betrieb des geplanten Innenhafens und der Errichtung/Instandhaltung eines Fahrwassers als Zufahrt zum Hafen (Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Denkmalschutz),
- zum Hochwasser- und Küstenschutz (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zum Grundwasser- und Gewässerschutz (Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Wasserwirtschaft; Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“),
- zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz innerhalb des Vorhabengebietes (Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umweltschutz und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern),
- zur Kampfmittelbelastung und erforderliche Beräumung des Vorhabengebietes (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern),
- zum Umgang mit den vorhandenen Waldflächen sowie zur geplanten Waldumwandlung und den damit verbundenen Ersatzaufforstungsmaßnahmen (Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern) und
- zur Umweltverträglichkeitsstudie, zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, zum Biotopschutz sowie zum Hafenentwicklungskonzept (Landkreis Vorpommern-Rügen, Sachgebiet Naturschutz).

Neben vorstehenden beachtlichen Maßgaben und Hinweisen aus der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV sind noch die weiteren planungsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtlich und daher nachfolgend angeführt.

In der Stellungnahme des Amtes für Landesplanung Vorpommern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan Nr. 109 vom 21.11.2023 geht die Behörde auf die seit dem Raumordnungsverfahren geänderte Planung, sowohl was die räumliche Abgrenzung des Ferien- und Freizeitparks als auch was die Angebotsgestaltung in Teilbereichen betrifft, ein. So wird zusammenfassend festgestellt, dass die aktuelle, im Rahmen des B-Planverfahrens verfolgte Planung, die frühere Planung in zentralen Punkten konkretisiert, aktuellen Entwicklungen im touristischen Bereich Rechnung trägt und somit auch Änderungserfordernisse im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens aufgreift. Insofern werde mit der Konkretisierung der Planinhalte das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens nicht unterlaufen. Es handele sich nach wie vor um ein touristisches Großvorhaben, welches nicht im Widerspruch zu den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung stehe. Unter Berücksichtigung der o. g. Belange werde der Aufstellung des B-Plans Nr. 109 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das „Sondergebiet Touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Vorstehende Aussagen sind auch auf vorliegende vorbereitende Bauleitplanung übertragbar.

4.1.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Die raumordnerischen Vorgaben für den Geltungsbereich werden, ergänzend zu den Maßgaben des ROV, über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) von Juni 2016 getroffen. Entsprechend sind bezogen auf vorliegende Planung nachfolgende Zielsetzungen und Grundsätze der Raumordnung zu beachten:

- Laut Grundsatz 4.5(3) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.
- Laut Grundsatz 4.5(9) sollen Wälder wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung (z. B. Erholung) sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten, ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.
- Laut Grundsatz 4.6(1) ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen gemäß Grundsatz 4.6(3) für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen i.R.d. Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für naturkundliche Information genutzt werden.
- Der gesamte Geltungsbereich ist als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. Nach Grundsatz 4.6(4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonderes zu berücksichtigen.
- Nach Grundsatz 4.6(5), 1. Absatz sollen die Vorbehaltsgebiete Tourismus bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Zudem sollen laut Abs. 3 die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.
- Nach Grundsatz 4.6(7) sollen große Freizeit- und Beherbergungsanlagen in Zusammenhang mit Ortslagen oder raumverträglich auf Konversionsflächen errichtet werden und gut erreichbar sein. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen.
- Die dem Geltungsbereich zugehörigen Flächen des Boddengewässers sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz auf Gewässern festgelegt. Entsprechend Ziel (6.1(6)) ist in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Diese sind auszuschließen, soweit es sich um raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen

handelt und diese die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen.

- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teile des Boddengewässers sind weiterhin dem maritimen Vorbehaltsgebiet Tourismus zugeordnet. Laut Grundsatz 8.5(1) hat die Küstenregion als Grenzraum zwischen Land und Meer aufgrund ihrer Einmaligkeit durch die buchten- und abwechslungsreichen Bodden- und Haffküsten eine besonders hohe Bedeutung für den Tourismus. Diese geht weit über den Wassersport hinaus und soll erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Entsprechend dem Grundsatz 8.5(2) soll in den marinen Vorbehaltsgebieten Tourismus den Funktionen des Tourismus ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, auch denen des Tourismus selbst, zu berücksichtigen.
- Konform des Grundsatzes 8.5(3) soll die wassertouristische Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzungsgruppen natur schonend erhalten und verbessert werden.
- In der Begründung zu Ziffer 8 wird zudem ausgeführt, dass militärische Altlasten und seeseitiger Müll eine Gefahr für Leib und Leben darstellen sowie Umweltprobleme nach sich ziehen können. Weiter wird ausgeführt, dass der Umgang mit diesen Gefahrenquellen, ihre Bäumung bzw. Beseitigung, insbesondere bei Planungen und durchzuführenden Maßnahmen, zu einer wichtigen künftigen Aufgabe wird.

4.1.3 Leitfaden Bauen im Wasser in Mecklenburg-Vorpommern

Das vorliegende Vorhaben bzw. dessen Geltungsbereich bezieht im Bereich des geplanten Hafens, des geplanten Wasserzugangs auf Höhe des Freizeitparks und der nördlichen Slipanlage Gewässerflächen des Ribnitzer Sees bzw. Saaler Boddens mit ein.

Zur baulichen Entwicklung in den Gewässerbereichen hat die Landesregierung M-V durch die zuständigen Ministerien im Jahr 2016 einen Leitfaden herausgegeben, welcher einen älteren diesbezüglichen Leitfaden aus dem Jahr 2007 ersetzt hat.

In Kapitel I. – Raumordnung - wird dargelegt, dass entsprechend den Ausführungen des am 9. Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 der Tourismus aufgrund seiner vielfältigen (positiven) Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Dabei sollen die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden. Unter Zugrundelegung der genannten landesplanerischen Aspekte wird der Ausbau der touristischen Nutzung grundsätzlich befürwortet. Dies schließt auch die Errichtung von Gebäuden zur touristischen Nutzung auf dem Wasser ein.

Der Leitfaden gibt Hinweise zur Prüfung der Vorhabenverträglichkeit von Bauprojekten auf dem Wasser auf Ebene der Raumordnung, der Bauleitplanung der Fachplanungen und für das durchzuführende Baugenehmigungsverfahren. Diese Hinweise finden bei der Behandlung der einzelnen Planungsvorgaben bzw. beachtlichen Planungsbelange in der weiteren Planung entsprechend Berücksichtigung.

4.1.4 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2010 trifft zum Standort und hinsichtlich dessen zukünftiger Entwicklung, in Ergänzung der Maßgaben des ROV und in Ergänzung bzw. Präzisierung des LEP, nachfolgende Aussagen:

- Ribnitz-Damgarten ist als Mittelzentrum eingestuft (Ziel 3.2.3(1)). Nach Grundsatz 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren sollen laut Grundsatz 3.2.3(3) als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereichs vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.
- Das gesamte Stadtgebiet einschließlich der Halbinsel Pütznitz ist als Tourismusentwicklungsraum eingestuft (Grundsatz 3.1.3(5)). Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach Grundsatz 3.1.3(6) unter Nutzung der spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Angebote gekoppelt sein.
- Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist nach Grundsatz 3.1.3(10) gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen. Ribnitz-Damgarten ist Schwerpunktgemeinde des Kultur- und Städtetourismus.
- Das Vorhabengebiet ist entsprechend Grundsatz 3.1.4(1) landseitig als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In diesen soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.
- Ein kleiner Teilbereich des Vorhabengebiets an der südlichen Küste der Halbinsel Pütznitz ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Laut Grundsatz 5.1(4) soll hier den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Insgesamt sind damit auf Ebene der Raumordnung die grundlegenden Voraussetzungen auch für eine touristische Entwicklung der Liegenschaft Pütznitz in einem größeren Rahmen gegeben.

4.1.5 Beschränkung von baulichen Anlagen an der Küste nach § 89 LWaG M-V

Entsprechend § 89 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V i.V.m. § 89 Abs. 2 LWaG M-V gelten die Beschränkungen nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V nicht für die Errichtung, wesentliche Änderungen oder Beseitigung baulicher Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens liegen vorgenannte Voraussetzungen vor, sodass § 89 Abs. 1 LWaG M-V dann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 der Stadt Ribnitz-Damgarten keine Anwendung mehr findet.

4.1.6 Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß dem Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern (2009) wird für den Saaler Bodden im Küstenabschnitt Halbinsel Pütznitz bei sehr starken Sturmfluten mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,90 m über NHN (1,75 m über HN) zusätzlich des Wellengangs gerechnet. Weiterhin hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potenzielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) bei allen Planungen zu beachten ist. Damit ergibt sich eine für den Hochwasserschutz beachtliche Gesamthöhe von 2,90 m über NHN (2,75 m über HN).

Legt man für den Hochwasserschutz den Wert von 2,90 m über NHN zu Grunde, so sind Teilflächen des Geltungsbereichs von Überflutung gefährdet. Betreffend der zukünftig geplanten Siedlungs- und intensiv genutzten Freibereiche sind dies Montagehalle 1 samt Umgebung sowie der umgebende nordwestliche Freibereich des Technikmuseums, der zum Bodden hin orientierte Teilbereich des Sport- und Freizeitparks westlich Halle 5, der Hafenbereich mit den Hafenapartments sowie der westliche Teil der Ferienhaussiedlung im Bereich der Teichlandschaft des Ferienparks.

Ein aktiver Hochwasserschutz besteht für den Bereich des Plangebietes laut Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie nicht.

Die Anforderungen seitens des Hochwasserschutzes werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung können die Anforderungen zudem durch entsprechende Festsetzungen zusätzlich berücksichtigt werden.

4.1.7 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand bis 150 m von der Mittelwasserlinie land- und seewärts nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Die geplante Steganlage mit vorgesehener Anleger für die Fähr- und Ausflugsschifffahrt und den Liegeplätzen für Sportboote liegen damit im Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches können nach § 29 Abs. 3 Satz 4 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Ausnahmen zugelassen werden. Die entsprechende Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde muss vor Inkraftsetzung der Satzung vorliegen. Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung Halbinsel Pütznitz“ greift für die Genehmigung baulicher Anlagen § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V. Die naturschutzfachlichen Belange des Küstenschutzstreifens werden i.R.d. Eingriffsbewertung und -kompensation berücksichtigt.

4.1.8 Internationale und nationale Schutzgebiete

Die Wasserflächen des Saaler Boddens und des Ribnitzer Sees sind in großen Teilen Bestandteil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie des EU-Vogelschutzgebietes (BSG) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Das Plangebiet selbst befindet sich laut Darstellung des Kartenportals Umwelt des LUNG (letzter Abruf 11/2017) außerhalb der internationalen Schutzgebietsgrenzen.

Im Rahmen des ROV erfolgte bereits eine Prüfung der Vorhabenverträglichkeit mit vorgenannten internationalen Schutzgebieten. Laut landesplanerischer Beurteilung ist diese grundsätzlich gegeben. Nach Maßgabe Nr. 7 sind im Rahmen der weiteren Hafenplanung für die letztendlich zur Umsetzung ausgewählte tragfähigste Variante zur Hafenbewirtschaftung neben der Qualifizierung der Umweltverträglichkeitsprüfung auch eine solche der FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da zudem die mit dem B-Plan Nr. 109 abgebildete zukünftige Planung räumlich über das Vorhabengebiet des ROV hinausgeht und weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, dass einige verfolgte neue Planungsinhalte die v.g. Schutzgebiete zusätzlich beeinträchtigen, ist in jedem Fall die Notwendigkeit der Durchführung neuer Verträglichkeitsprüfungen zu überprüfen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der nationalen Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht (§§ 22-26 BNatSchG; § 14 NatSchAG M-V); das sind Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil oder Flächennaturdenkmal.

4.1.9 Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Im Vorfeld des 2015/2016 durchgeführten Raumordnungsverfahrens erfolgten bereits 2010/2011 Kartierungen der relevanten Standardartengruppen und auf deren Grundlage wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich nach Norden weiter gefasst ist als das Vorhabengebiet des ROV, neue Nutzungen mit ggf. anderen Auswirkungen auf die Fauna hinzugekommen und zudem die seinerzeitigen Erhebungen inzwischen nicht mehr aktuell sind, erfolgten erneute umfassende Kartierungen zu den mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmten Arten bzw. Artengruppen. Die Kartierungen erfolgten in den Jahren 2021 und 2022 und umfassten folgende Arten bzw. Artengruppen:

- Geschützte und/oder gefährdete Pflanzen,
- Fischotter,
- Fledermäuse,
- Brutvögel,
- Zug- und Rastvögel,
- Amphibien und Reptilien,
- Fische- und Rundmäuler (Datenrecherche),
- Tag- und Nachtfalter,
- Heuschrecken,
- Xylobionte Käfer und Laufkäfer,
- Libellen,
- Marines und limnisches Makrozoobenthos.

Der vollständige Kartierbericht liegt seit dem 29.03.2023 vor. Im weiteren Verfahren, nach Klärung von Art, Lage und Umfang der zukünftigen Nutzungen und baulichen Anlagen im Detail, erfolgt die Erstellung eines aktualisierten Artenschutzfachbeitrags als Grundlage für die letztendliche Artenschutzfachliche Bewertung.

4.1.10 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Die Gewässer des Ribnitzer Sees und des Saaler Bodden, einschließlich deren naturnahe Uferbereiche, unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V. Der Bodstedter Bodden und der Verlandungsbereich sind als gesetzlich geschützte Biotope mit den laufenden Nummern NVP05317, NVP06740 und NVP 15000 im Biotopkataster M-V. gelistet. Da der Gel-

tungsbereich des B-Plans auch Teile des Uferbereichs umfasst, sind vorgenannte wasserseitige geschützte Biotope auch direkt von der Planung betroffen.

Dazu kommen landseitig weitere geschützte Biotope. Diese wurden im Herbst 2020 und im Frühjahr 2021 für die Gesamtliegenschaft in einer umfangreichen Kartierung sämtlicher Biotopstrukturen hinsichtlich Art, Zustand und räumlicher Ausdehnung erhoben. Dabei wurde auf den vorliegenden Kartierungen aus dem Jahr 2011, welche im Vorfeld des ROV erfolgten, aufgebaut.

Bezogen auf den Änderungsbereich bestehen landseitig geschützte Biotope unterschiedlichster Arten bis zu max. 1 ha Größe. Dabei handelt es sich vorwiegend um Feldgehölze aus überwiegend heimischen Arten, Baumhecken sowie vegetationsfreie Bereiche nährstoffreicher Stillgewässer.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, zu erwarten, kann gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Stadt/Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entschieden werden. Hierzu ist ein schriftlicher Antrag bei der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen) einzureichen. Die Zulassung der Ausnahme bzw. Gewährung der Befreiung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Für mögliche Beeinträchtigungen bzw. Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen im Rahmen der Planung ist ein Ausnahmeantrag vom gesetzlichen Biotopschutz an die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu stellen. Für die Beeinträchtigung des Biotops ist ein räumlich funktionaler Ausgleich zu planen.

4.1.11 Wald und forstrechtliche Belange

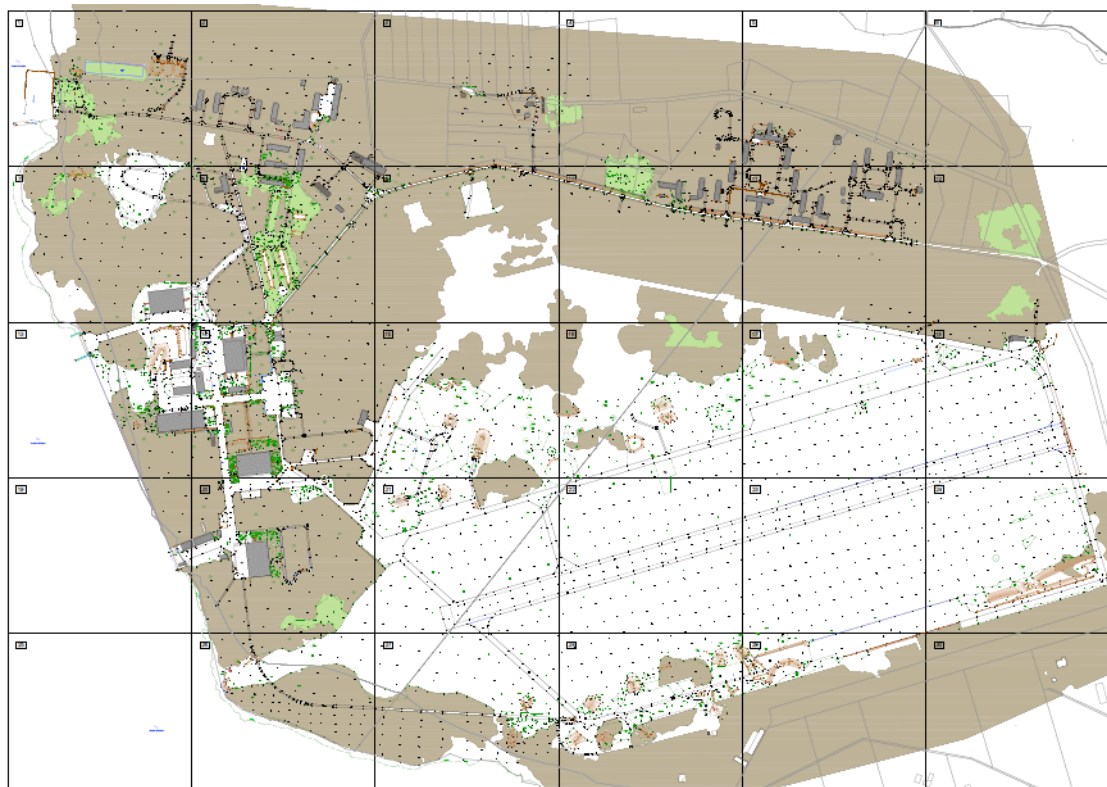


Abb. 3: Waldflächen laut Waldfeststellung von Mai 2022 (braun sind bestockte, grün unbestockte Waldflächen) *Quelle: Landesforst MV 2022*

Gemäß der seitens der Landesforstbehörde vorgenommenen Feststellung des aktuellen Waldbestands von Mai 2022 sind große Teile der Liegenschaft und damit auch des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109 Wald entsprechend § 2 LWaldG M-V. Die festgestellten Waldflächen umfassen dabei nicht nur entsprechend bestockte Flächen sondern auch größere Flächen ohne oder nur mit geringem Gehölzbestand, die von Wald eingefasst und dem Wald funktional dienlich sind.

Gegenüber der Waldfeststellung in Vorbereitung des ROV aus dem Jahr 2011 sind, bezogen auf den Änderungsbereich, noch erhebliche Flächen zum Waldbestand hinzugekommen. Dazu zählen insbesondere die Flächen, welche an den ehemaligen Hafen landseitig angrenzen, der Bereich südlich der Westlichen Siedlung sowie kleinere Flächen im Bereich des nördlichen Flugfeldes und westlich des Flugfelds. Diese Waldflächen setzen sich außerhalb der Liegenschaft entlang der Boddenküste fort.

Waldabstand

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG MV ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen zum Schutz vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. In der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die gesetzlich vorgegebenen Waldabstände gemäß § 20 LWaldG MV zu beachten. Eine Waldumwandlung zur Verringerung des Waldabstandes ist nicht genehmigungsfähig. In der Waldabstandsverordnung (WAbsVO) M-V sind zudem die Voraussetzungen zum Erteilen von Ausnahmen vom Waldabstand für bestimmte Nutzungen bzw. Bestandssituationen geregelt.

Küstenschutzwald

Gemäß § 13 Abs. 3 LWaldG (Stand letzte Novellierung LWaldG: 27.07.2011) gelten alle Waldflächen, die in einem Abstand von bis zu 300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern nach § 1 Abs. 1 Wassergesetz M-V liegen, als Küstenwald. Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 LWaldG sind Kahlhiebe in Küstenschutzwaldflächen grundsätzlich nicht zulässig. Ein Verlust von Küstenwaldflächen, der sich aus dem Ergebnis der Alternativenprüfung und der Abwägung nicht verhindern lässt, ist durch die Neuanlage von Küstenwald auszugleichen. Küstenschutzwälder haben eine besondere Schutzfunktion. Sie schützen den unmittelbaren Küstenbereich vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosionen, Bodenrutschungen oder Aushagerungen. Küstenschutzwälder vermindern im Hinterland Schädigungen, u.a. durch Windeinflüsse, auf landwirtschaftliche Nutzflächen und verbessern das Kleinklima.

Waldumwandlung

Gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG MV benötigen Überführungen von Wald in andere Nutzungsarten (Waldumwandlung) eine Genehmigung der zuständigen Landesforstbehörde. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens sind die Belange der Allgemeinheit, sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gegeneinander und untereinander abzuwägen. Durch den Antragsteller ist im Rahmen der Planung das überwiegende öffentliche Interesse an der Umsetzung der Vorhaben sowie die Alternativlosigkeit der Inanspruchnahme von Waldflächen darzustellen bzw. nachzuweisen.

Für die Umsetzung der mit vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben wird eine Waldumwandlung größeren Ausmaßes erforderlich. Erläuterungen dazu werden in Kapitel 7.1.7 gegeben.

Aufgrund der voraussichtlichen, erheblichen Größenordnung der erforderlichen Waldumwandlung ist beachtlich, dass entsprechend des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Ziffer 17.2 bei Rodungen von Waldflächen zum Zwecke der Waldumwandlung ab 10 ha Größe eine Umweltverträglichkeitsprü-

fung durchzuführen ist; bei Rodungen ab 5 ha und weniger als 10 ha Umfang hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 7 Abs. 1 UVPG zu erfolgen. Bei mehreren kleineren Waldumwandlungsflächen sind bei Überschneidung der Entwicklungsbereiche bzw. bei Vorhaben, die wirtschaftlich und funktional aufeinander bezogen sind, die Vorgaben zu kumulierenden Vorhaben entsprechend § 10 UVPG beachtlich. Danach werden eine UVP bzw. eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn die Vorhaben zusammen, die in Anlage 1 UVPG benannten Schwellenwerte erreichen bzw. überschreiten.

Ersatzaufforstung

Gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG MV ist der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung verpflichtet. Nach § 15 Abs. 5 Ziffer 1 LWaldG M-V kann dem Antragsteller die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die bisher nicht Wald ist, im ermittelten Ausmaß als Ausgleich aufgegeben werden. Für die Ersatzflächen, die den Ausgleich einer zeitlich befristeten sowie einer dauerhaften Waldumwandlung sichern sollen, ist nach § 25 LWaldG eine Erstaufforstungsgenehmigung vorzulegen bzw. ist diese rechtzeitig bei der jeweilig zuständigen Forstbehörde zu beantragen. Die aufgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Verwirklichung der Waldumwandlung umzusetzen. Die Umsetzung der Erstaufforstungen kann nur auf dafür geeigneten Flächen, die bisher nicht bestockt sind, erfolgen. Die Eignung einer Fläche ergibt sich über die Einleitung eines Erstaufforstungsgenehmigungsverfahrens. Dafür ist vom Flächeneigentümer ein entsprechender Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Im Zuge der forstrechtlichen Prüfung ist immer die zuständige Untere Naturschutzbehörde mit einzubeziehen und das Einvernehmen aus naturschutzfachlicher Sicht ist einzuholen.

Aufgrund der voraussichtlichen erheblichen Größenordnung der erforderlichen Waldumwandlung, ist auch mit einer Ersatzaufforstung in erheblichem Umfang zu rechnen. Daher ist beachtlich, dass entsprechend UVPG, Anlage 1 Ziffer 17.1 bei Erstaufforstungen ab 50 ha Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bei Erstaufforstungen ab 20 ha und weniger als 50 ha Umfang hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 7 Abs. 1 UVPG zu erfolgen. Die Vorgaben zu kumulierenden Vorhaben sind auch hier beachtlich.

4.1.12 Wasserverkehrsrecht

Der wasserseitige Teil des Geltungsbereichs ist Teil der Bundeswasserstraße. Zur Ermöglichung der Nutzung dieser Wasserflächen durch einen Hafen und weitere Nutzungen muss neben der Aufstellung eines Bebauungsplans und der adäquaten Änderung des FNP für die im Bundeseigentum befindliche Bundeswasserstraße eine Verfügungsberechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechts erlangt werden. Zudem muss die zu planende Veränderung dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt angezeigt werden.

4.1.13 Grenznaher Raum

Der Änderungsbereich befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV).

Es gilt ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Gemäß § 15 Abs. 1 ZollVG dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet wird. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens erteilt. Da diese jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden kann, ist das Einholen dieser Genehmigung auf die nächste Planungsebene, dem Baugenehmigungsverfahren, zu verschieben.

4.1.14 Denkmalschutz

Der Fliegerhorst Pütznitz ist als Sachgesamtheit in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen. Weiterhin sind nachfolgend aufgeführte Gebäudegruppen bzw. Gebäude zusätzlich als Einzeldenkmale erfasst:

- Montagehallen 1-5 (im weiteren Text auch als Hallen 1 bis 5 bezeichnet),
- Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung (Kasernenanlagen),
- Gedenkstätte mit Obelisk,
- Kommandantur,
- Tower,
- östliche und westliche Shelter,
- deutsche Start- und Landebahn (30er Jahre),
- sowjetische Start- und Landebahn.

Zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bereits im Vorfeld des Raumordnungsverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V eine denkmalpflegerische Zielstellung zur Erstbewertung der Liegenschaft Pütznitz erarbeitet (Arge B+Z BDA Architekten GmbH / wagner Planungsgesellschaft 05.2013). Aufgrund der Tatsache, dass sich die Planungsabsichten für die Entwicklung der Halbinsel Pütznitz inzwischen, sowohl was den räumlichen Umgriff angeht wie auch betreffend der angestrebten Nutzungen in einzelnen Teilbereichen geändert haben, wird eine neue Betrachtung der relevanten denkmalpflegerischen Belange erforderlich.

In einer ersten Stufe erfolge seitens des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege eine aktuelle Denkmalwertbegründung. Die Ergebnisse wurden mit Schreiben der Unteren Denkmalbehörde vom 25.04.2024 vorgelegt. Demnach werden nachfolgende Bestandteile der Anlage (Sachgesamtheit) als denkmalkonstituierende Bestandteile eingestuft:

1. Seehallen I-V (1935),
2. Hallenvorfelder, Ablaufbahnen und Kaikante (1935),
3. Hafen (1935/36) mit Kranfundament,
4. Deutsche Start- und Landebahn (1939/42)),
5. Feuerwehr (1935/36),
6. Kompensierscheibe (1935/36),
7. Schießbahn (1935/36),
8. Östliche Siedlung mit Wasserwerk und Grünanlage (1935/36),

9. Mittlere Siedlung mit Turnhalle (1977), Sportplatz und Grünanlage (1935/36),
10. Westliche Siedlung mit Grünanlage (1935/36),
11. Deutsche Fahrbereitschaft mit Reparaturstation (1935/36),
12. Wasserwerk (1935/36),
13. Lager (sog.) Bäckerei (1935/36),
14. Heizhaus (Speicher) (1935/36),
15. Repräsentativer Flachbau (1935/36),
16. Sowjetische Start- und Landebahn (1952/63/70)
17. Ringrollbahn (1951/52),
18. Rollwege mit Vorstartlinie und Stellflächen (um 1970),
19. Tower und Dienstgebäude (um 1970),
20. Shelter / Bogendeckungen (1969/70),
21. Sowjetische Gedenkstätte mit Fliegerdenkmal (1960-um 1970),
22. Pütnitzer Dreieck mit militärisch geprägtem Bodenrelief (1969/70),
23. Sonderwaffenlager „Granit“
24. Sowjetische Siedlung (1965-1985),
25. Bank
26. Eisenbahnlinie (1950),
27. Wasserläufe, wegbegleitende Birkenanpflanzungen, Birkenalleen (1952-80),
28. Befestigte Verbindungswege, teilweise mit Beleuchtung (1952-80).

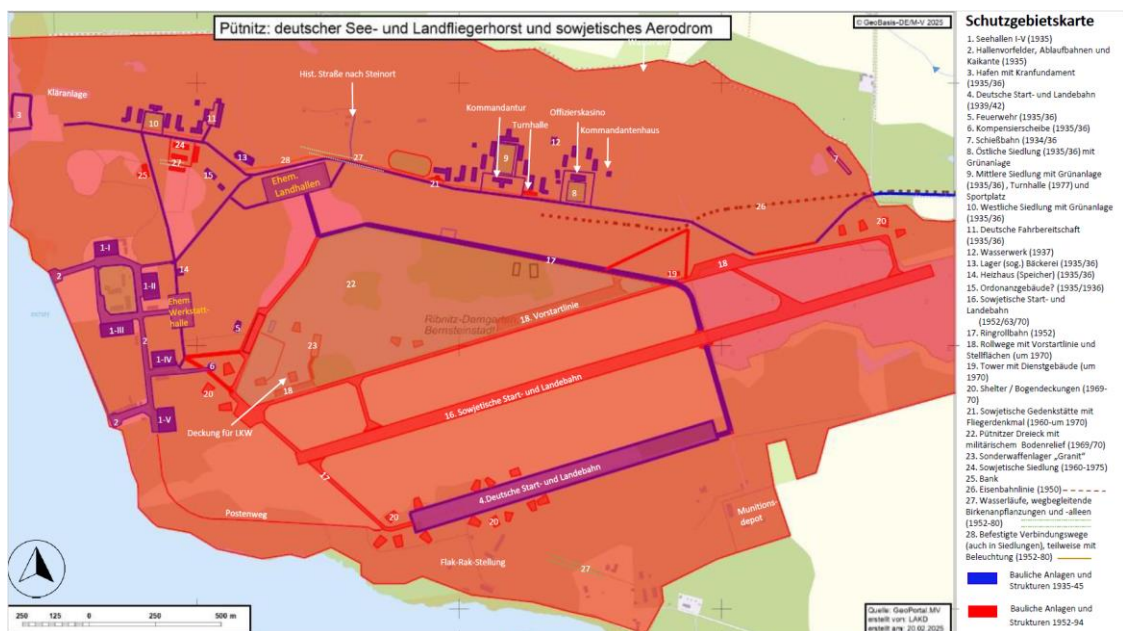


Abb. 4: Denkmalkonstituierende Elemente im Rahmen der Sachgesamtheit „Fliegerhorst Pütnitz“ Quelle: LAKD M-V

Laut Denkmalwertbegründung umfasst der Schutzgegenstand die Gesamtanlage Deutscher See- und Landfliegerhorst aus den 1940er und 1950er Jahren sowie das sowjetische Aerodrom Pütnitz aus der Nachkriegszeit. Die Gesamtanlage umfasst nach Präzisierung des Denkmaleintrags nunmehr die baulichen Anlagen, die gestalteten Freiflächen, die Infrastruktur und die bildende Kunst, die sowohl 1935-1945, als auch während der Nutzung durch die Sowjetarmee entstanden und als überkommene historische Zeugnisse bedeutend sind. In der Zeit des Nationalsozialismus erfolgten bauliche Maßnahmen zuerst zur Errichtung einer Flugzeugführerschule See, dann zu einem kombinierten See- und Landfliegerhorst mit Flugzeugführerschule. Am Kriegsende bestanden die wesentlichen Teile der Infrastruktur, die nach 1945, während der Zwischennutzung durch die Boddenwerft und insbesondere ab 1951, während des Ausbaus zum sowjetischen Aerodrom, Veränderungen und

Erweiterungen erfuhren. Der kombinierte See- und Landfliegerhorst Pütznitz gliedert sich in fünf Teilbereiche:

1. Seefliegerhorst,
2. Landfliegerhorst,
3. Fliegerhorstsiedlungen,
4. das sowjetische Aerodrom,
5. die sowjetische Siedlung.

Darüber hinaus befinden sich weitere denkmalkonstituierende Bauten und Teile baulicher Anlagen in der Gesamtanlage.

Im Ergebnis der Denkmalwertbegründung wird festgestellt, dass das Objekt „See- und Landfliegerhorst sowie sowjetisches Aerodrom Pütznitz“ in Ribnitz-Damgarten OT Pütznitz gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V als Baudenkmal einzustufen ist. Die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit wurden dabei eindeutig festgestellt, so dass die Sachgesamtheit zu recht in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen ist.

Konstituierende Elemente (bzw. Elementgruppen) des Denkmals in der Reihe ihrer Wertigkeit sind:

- die fünf Seehallen, die drei Siedlungen mit Verwaltungs-, Unterkunfts- und Funktionsbauten, darunter Kommandantur, Haus des Horstkommandanten und Offizierskasino, die deutsche Start- und Landebahn als Gründungspiste und die sowjetische Start- und Landebahn, Tower mit Dienstgebäude sowie Shelter und die sowjetische Gedenkstätte, vorstehende Elemente bilden das Kernstück der Anlage und deren städtebauliche Grundstruktur,
- weitere Funktionsbauten wie Feuerwehr, deutsche Fahrbereitschaft und überkommene Gemeinschaftsbauten wie Heizwerk (Speicher/ Kino) mit Propagandafassade im Zentrum der Anlage, Lagergebäude, sog. „Sparkasse“, sowjetische Siedlung (Wohnblock, Kindergarten, Kinderkrippe) und sowjetischer Turnhallen-anbau,
- die Bauten und Anlagen der Infrastruktur, darunter Straßen, Eisenbahnlinie, befestigte Wege, Wälle und Wasserläufe, Kompensierscheibe, Schießbahn, Birkenalleen.

Auf Grundlage vorstehender Denkmalwertbegründung erfolgte in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe aus LAKD, unterer Denkmalbehörde und der Stadt Ribnitz-Damgarten die Erarbeitung von planerischen Grundlagen, wie der Denkmalwert der Sachgesamtheit sowie der unter Schutz stehenden Einzelobjekte in Anbetracht der aktuellen Planungen zur Errichtung eines Ferien und Freizeitparks erhalten werden kann. Auf diesen Ergebnissen aufbauend wird eine neue, die aktuellen denkmalpflegerischen Anforderungen berücksichtigende denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Ziel ist hier eine entsprechend § 7 Abs. 3 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V vom zuständigen Landesamt bestätigte denkmalpflegerische Zielstellung vorlegen zu können, auf deren Basis die beabsichtigte touristische Entwicklung des Standorts auch unter Beachtung der umfassenden denkmalpflegerischen Anforderungen umgesetzt werden kann.

Bodendenkmale bestehen laut Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen als untere Denkmalbehörde, was den Änderungsbereich betrifft, in dessen südlichem Randbereich sowie nördlich und damit außerhalb des Geltungsbereichs der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Bekanntmachung des FNP. Dabei handelt es sich laut Stellungnahme des LAKD zum ROV von 2014 um Fundplätze von Geräten aus Flintstein, die zum Teil aus Aufsammlungen vor 1960 stammen. Während der militärischen Nutzung konnten keine genaueren Nachuntersuchungen dieser Fundplätze

stattfinden. Es wird vermutet, dass der tatsächliche Bestand an Bodendenkmalen größer als bisher bekannt ist. Der Status dieser Bodendenkmale ermöglicht entsprechend § 7 DSchG M-V eine Genehmigung für deren Veränderung bzw. Beseitigung nach fachgerechter Bergung bzw. Dokumentation. Aufgrund der randständischen Lage der Bodendenkmale können diese zudem mit großer Wahrscheinlichkeit erhalten werden.

4.1.15 Altlasten

Aus der jahrelangen Nutzung von Pütnitz als Flugplatz resultiert eine Kontamination großer Flächen, insbesondere mit Betriebs- und Hilfsstoffen. Zudem sind mehrere Bereiche durch die vormalige Nutzung als Tanklager oder Müll- bzw. Schrottplatz belastet. Für die ehemalige WGT-Liegenschaft „Flugplatz Pütnitz“ wurde im Dezember 2002 eine Sanierungsplanung gemäß den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes erarbeitet. Dieser Sanierungsplan ging von den damaligen unspezifischen Nutzungen der Liegenschaft aus und wurde durch die zuständige Bodenschutzbehörde (Staatliches Amt für Umwelt- und Naturschutz (StAUN), heute Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU)) für verbindlich erklärt.

Im November 2011 wurde vom zuständigen StALU festgelegt, dass durch die Stadt Ribnitz-Damgarten der abgestimmte Sanierungsplan aus dem Jahr 2002 entsprechend der aktuellen Nutzungskonzeption fortzuschreiben ist. Zudem wurde zwischen der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem StALU vereinbart, ergänzende Kontrolluntersuchungen zum Grundwasser durchzuführen. Im Rahmen der seit März 2013 dann erfolgten Fortschreibung des Sanierungsplans (IHU Stendal) wurden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen sowie der ergänzenden Untersuchungen zwischen 2008 und 2013 die Umfänge, Abläufe, Randbedingungen und Kosten der Sanierungsmaßnahmen geprüft und aktualisiert.

Für eine optimale Organisation wurden die Sanierungsmaßnahmen in 3 Bauabschnitte unterteilt, die im Verbund abgearbeitet werden sollten. Es ist grundsätzlich technisch möglich, die Bauabschnitte einzeln auszuführen oder entsprechend dem zukünftigen Ablauf der Entwicklung des Tourismusprojekts einzelne Bereiche vorgezogen zu sanieren. Die Sanierung sollte jedoch vorzugsweise in einem geschlossenen Arbeitsablauf erfolgen, denn die Schaffung eines durchgehend altlastenfreien Standorts ist aufgrund der geplanten touristischen Entwicklung auf der Liegenschaft geboten. Der Ausschluss möglicher Gefährdungen für die Nutzer hat in Anbetracht der vorgesehenen touristischen Entwicklung eine hohe Priorität.

Im **Bauabschnitt 1** erfolgen der Rückbau und die endgültige Stilllegung der Tanklager sowie die Entsorgung aller lokalen Bodenkontaminationen mit Ausnahme der zentralen Tanklager (Problembereiche (PB) 1, 2 und 3, Bezeichnung aus Sanierungs-Rahmenplan) im Bereich der Zufahrt bzw. im nordöstlichen Vorhabenbereich sowie der Tankstelle am Technikmuseum (PB 7). Bauabschnitt 1 umfasst den Rückbau von 25 Tanks mit insgesamt 100 m³ in 8 verschiedenen Problembereichen. Die Sanierung von 4.500 m³ Boden und 820 m³ Bauschutt erfolgt in einer externen stationären Behandlungsanlage. Da keinerlei Bauunterlagen vorliegen, beruhen alle Massenangaben auf Schätzungen; insbesondere bei unterirdischen Objekten kann es zu Abweichungen kommen. Das Ziel der Rückbau- und Sanierungsarbeiten besteht in der Beseitigung der Gefährdungen für die relevanten Schutzgüter. Das bedeutet, dass z.B. nicht in jedem Fall der prinzipiell vollständige Rückbau aller unterirdischen technischen Anlagen wie Fundamente oder Leitungen erforderlich sein muss.

Im **Bauabschnitt 2** wird die o.g. ehemalige Tankstelle durch Rückbau endgültig stillgelegt. Die sehr hohen Gehalte der Bodenluft an explosiven und toxischen Gasen stellen eine Allgemeingefahr im besonderen Sinne dar. Deshalb ist der Bereich unter laufender Bewetterung zurückzubauen und zu sanieren. Es handelt sich um 6 Tanks

mit einem Gesamtvolumen von 94 m³. Im Handlungsstrang der Rückbauarbeiten wird der örtliche Boden-Lastkörper ausgetauscht. Dabei fallen etwa 500 m³ kontaminierter Boden und 100 m³ Bauschutt an, die in einer externen stationären Anlage zu behandeln sind.

Im **Bauabschnitt 3** werden die Hauptbelastungsbereiche der Liegenschaft, die o.g. zentralen Tanklager durch Bodenaustausch saniert. Zuvor werden die verbleibenden Gebäude und Tankanlagen zurückgebaut. Um die Lastkörper in 1 bis 2 m Tiefe freizulegen, müssen etwa 30.700 m³ nicht belasteter Oberboden umgelagert werden. Danach werden etwa 31.450 m³ kontaminierter Boden ausgetauscht und in einer externen Behandlungsanlage saniert. Hydraulische Sanierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten. Die geplanten Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen der Liegenschaft erfordern eine Nachsorge und Langzeitüberwachung. Das Grundwassermonitoring stellt eine eigenständige Überwachungsmaßnahme neben der fachtechnischen Begleitung dar und wurde zunächst für einen Zeitraum von 3 Jahren nach Abschluss der Sanierungsarbeiten geplant.

Laut Maßgabe Nr. 4 der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV war die Sanierung der Altlastenstandorte, von denen eine akute Gefährdung ausgeht (PB 01, PB 02 und PB 07 laut Altlastengutachten) kurzfristig zu planen, mit dem StALU Vorpomern abzustimmen und bis Ende 2018 umzusetzen.

Zudem fand als Beurteilungsgrundlage für das ROV in den Jahren 2014 und 2015 eine Untersuchung an Gebäuden und Bodenbefestigungen, deren Beseitigung im Rahmen der Realisierung des seinerzeitigen Projekts erforderlich war, statt. Es wurden insgesamt 8 Baustoffproben untersucht, 6 betreffend zu entsiegelnder Flächen, insbesondere derer von Start-, Rollbahnen und Standflächen des ehemaligen Flugplatzes und 2 weitere zu abzubrechenden Gebäuden, wobei es sich um kleinere ehemalige Funktions- und Technikgebäude im Umfeld des Flugplatzes (nicht die Flugzeug-Shelter) handelt. Im Ergebnis stand eine eingeschränkte Kontaminierung der Baustoffe bis LAGA-Zuordnungsklasse Z2.

Nach Fortsetzung der Standortentwicklung auf Grundlage der aktuell vorgesehenen Planung erfolgte eine Wiederaufnahme der Altlastenbegutachtung und Sanierungsplanung. Diese Fachbegutachtung und die entsprechende Abstimmung mit dem StALU werden parallel zum weiteren Verfahrensablauf fortgeführt.

Die Altlastensanierung ist seit 2024 eingeleitet und erfolgt in Koordination mit der ebenfalls eingeleiteten Kampfmittelberäumung.

Die Begründung wird anhand des erreichten Stands der aktuell laufenden Begutachtung ergänzt bzw. aktualisiert.

4.1.16 Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere gehört es zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Inzwischen erfolgte eine Begutachtung der bestehenden Kampfmittelbelastung durch entsprechende Gutachterbüros.

Auf Basis des Begutachtungsergebnisses wird seit 2024 die Beräumung durch ein entsprechend in der Kampfmittelbeseitigung erfahrene Unternehmen vorgenommen.

Die Begründung wird in der Folge anhand des erreichten Stands der aktuell laufenden Begutachtung ergänzt bzw. aktualisiert.

4.2 Planungen der Stadt Ribnitz-Damgarten

4.2.1 Landschaftsplan

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 (UMWELTPLAN STRALSUND GMBH) vor.

Der Landschaftsplan weist im Plan „Maßnahmen und Erfordernisse“ die bestehenden Siedlungsflächen als Sondergebiete aus. Für große Flächen im Süden und Westen der Liegenschaft wird die Entwicklung von Wald, für den Bereich um die Startbahn die Entwicklung von Grünland, vorgeschlagen. Für den daran nördlich angrenzenden Bereich, bis zur nördlichen Rollbahn, ist die weitere Entwicklung der Ruderalflächen vorgesehen, deren Erhalt als erforderlich erachtet wird.

Die Aussagen des Landschaftsplans bieten, abgesehen von den Flächen mit Baubestand im Nordwesten, keinerlei Entwicklungsflächen und sind daher als Grundlage einer touristischen Entwicklung größeren Umfangs ungeeignet. Der Landschaftsplan ist im Rahmen der nächsten anstehenden Fortschreibung entsprechend für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 109 zu überprüfen.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Die Höhe des Geländes im Änderungsbereich variiert von 0,00 m über NHN direkt an der Mittelwasserlinie des Boddengewässers bis zu gut 8,00 m über NHN am östlichen Ende der Deutschen Start- und Landebahn.

Dabei ist das ehemalige Flugfeld mit Höhen zwischen ca. 5,00 und 8,00 m über NHN weitgehend eben. Nach Nordwesten hin fällt das Gelände dagegen deutlicher ab; so liegt der nordwestlich anschließende Bereich der großen ehemaligen Montagehallen auf einem Niveau zwischen ca. 2,0 und 4,5 m über NHN und die im Nordwesten befindlichen ehemaligen Fahrzeughallen (östlich der Westlichen Siedlung) liegen auf einem Niveau zwischen 2,5 und 3,0 m über NHN.

5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

An Bebauung bestehen aktuell im westlichen Teilbereich die 5 großen ehemaligen Montagehallen (Hallen 1 bis 5) aus den 30er Jahren. Die 3 nördlichen Hallen (1 bis 3) werden derzeit durch den Technikverein Pütnitz zu Ausstellungszwecken genutzt. In dem von den Hallen gefassten Hofbereich bestehen weitere kleinere Funktionsgebäude aus Zeiten der sowjetischen Nutzung des Geländes. Das nördlichste der kleinen Gebäude dient als Informationsgebäude für das Technikmuseum, darauf folgt in südlicher Richtung ein als Versammlungsraum genutztes Gebäude, die 3 südlichen Gebäude werden als Werkstatt bzw. als Unterstellflächen für Fahrzeuge und sonstiges technisches Gerät genutzt. Schließlich bestehen noch 2 weitere, kleine 1-geschossige Gebäude südlich Montagehalle 2 bzw. südöstlich Halle 3; diese werden allgemein für Vereinszwecke genutzt. Die 2 südlichen Montagehallen (Hallen 4 und 5) dienen aktuell als Lager für das Equipment des Pangea-Festivals, gleiches gilt für 2 längliche 1-geschossige Gebäude westlich Halle 5 an der ehemaligen Ablaufbahn zum Wasser hin und ein kleines, gegenüberliegendes Gebäude. Es bestehen daneben noch 4 weitere kleinere Gebäude im Umfeld der Hallen 4 und 5.

Weiterhin besteht östlich Halle 2 das ehemalige Heizhaus aus den 30iger Jahren, welches zur sowjetischen Zeit um einen Kinoanbau erweitert wurde und aktuell leer steht. Nordwestlich des Flugfelds besteht das Gebäude der ehemaligen Flugplatz-

Feuerwehr aus den 30iger Jahren. Südlich der Zufahrt zum ehemaligen Hafen ist ein Teil der ehemaligen „Sowjetischen Siedlung“ aus den 60iger Jahren mit 3 Wohnblocks, einer Kindertagesstätte samt Freibereich, und einem ehemals als Bank genutzten Gebäude erhalten. Dieser Bestand ist ebenso leer stehend wie das östlich davon befindliche ehemalige Schwimmbad und ein einzelnes Wohnhaus aus den 30iger Jahren. Zudem bestehen an den Rändern des Flugfelds im Bereich der Rollbahnen eine größere Anzahl ehemaliger Flugzeugshelter, und am östlichen Ende der nördlichen Rollbahn besteht der ehemalige Tower. Die Shelter sind nur zum Teil zu Lagerzwecken genutzt, ansonsten sind diese, ebenso wie der Tower leerstehend. An die Westliche Siedlung angrenzend, die ehemaligen Fahrzeughallen, östlich sind Bestandteil des Änderungsbereichs; diese sind aktuell ebenfalls leerstehend.

An weiteren baulichen Anlagen bestehen zudem im Bereich des Flugfelds großflächige Bodenversiegelungen in Form von Start- und Rollbahnen sowie Tank- und Serviceflächen sowie versiegelte Verkehrsflächen im Umfeld der ehemaligen Montagehallen und der nördlich an Flugfeld und den Bereich der Hallen anschließenden Kasernen sowie der Verwaltungs- und Technikgebäude. Zudem bestehen auch auf den Flächen, auf denen der dort ehemals bestehende Gebäudebestand nach 1994 abgerissen wurde, noch die Fundamente sowie Wege als befestigte Flächen fort. Dies trifft insbesondere für die Waldlichtung nordöstlich der Montagehallen 1-3 (südlicher Teil „Sowjetische Siedlung“) zu. Vom ehemaligen Hafen im Nordwesten der Änderungsfläche ist die Spundwand, der Sockel des ehemaligen Krans sowie die eiserne Einfassung, wenn auch schon stark korrodiert, erhalten; der Hafen ist heute ungenutzt.

Nördlich der Flugplatzallee bzw. der Zufahrtsstraße zum ehemaligen Hafen in deren westlicher Verlängerung, bereits außerhalb des Änderungsbereichs für den FNP, bestehen die ehemaligen Kasernengebäude, welche als Östliche, Mittlere und Westliche Siedlung bezeichnet werden. Der Bestand ist durchgehend leer stehend.

Große Teile der ehemaligen Militärliegenschaft und in diesem Zusammenhang auch das dem Vorhabenbereich zugehörige Flugfeld werden durch das jährlich stattfindende Pangea-Festival sowie das ebenfalls einmal im Jahr veranstaltete Ostblockfahrzeugtreffen mit in den letzten Jahren, die Corona-Jahre 2020 und 2021 ausgenommen, regelmäßig über 10.000 bzw. 15.000 Teilnehmern und Gästen, intensiv genutzt. Dabei ist jeweils ein temporärer Campingbetrieb für Übernachtungsgäste des Festivals bzw. für (aktive) Teilnehmer des Fahrzeugtreffens eingeschlossen.

Die großen Freilandflächen im Umfeld der Start- und Rollbahnen werden in einem Umfang von ca. 100 ha bereits seit Betriebszeiten des Militärflugplatzes landwirtschaftlich genutzt. Mit dieser landwirtschaftlichen Nutzung wurde das zentrale Flugfeld von Vegetationsaufwuchs freigehalten.

5.3 Verkehrserschließung

Die bestehende Zufahrt zum Vorhabenbereich (Flugplatzallee) bindet an die Kreisstraße K2 nördlich der Ortsdurchfahrt Damgarten an, nach passieren der Ortsdurchfahrt von Damgarten mündet die K2 in die Bundesstraße B105. Daneben besteht vom Ortsteil Pütnitz her noch eine befahrbare Zuwegung zu einem einzelnen, genutzten Wohnblock südwestlich des Geltungsbereichs.

Die B105 ist die wichtigste Anbindung des Standorts an das überregionale Netz in Richtung Rostock; hier werden die Autobahnen A19 und A20 in Richtung Berlin und Hamburg erreicht. In östliche Richtung wird Stralsund erreicht mit Anbindung an den Rügen-Zubringer B96A, welcher zudem bei Grimmen in die A20 weiter östlich aufmündet. Letztgenannte Route stellt insbesondere für aus Berlin anreisende Urlauber eine Anfahrtsalternative zur A19 dar. Daneben bestehen mit den Landesstraßen L181 in Richtung Sanitz und L191 in Richtung Bad Sülze alternative Anbindungen an die A20, welche aber aufgrund zahlreicher Ortsdurchfahrten als An- und Abfahrtsrou-

ten weniger attraktiv sind und entsprechend bisher von den Urlaubsgästen nur in geringem Umfang bzw. nur bei akuten Staus auf der B105 genutzt werden.

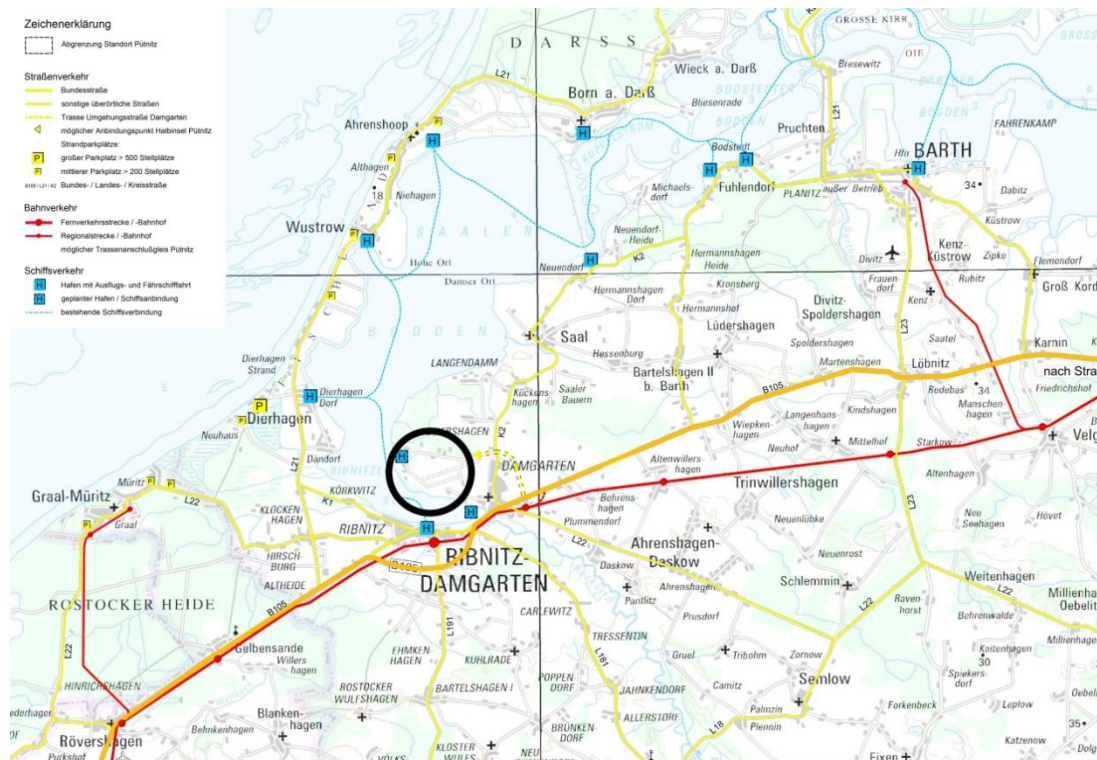


Abbildung 5: Verkehrsanbindung Halbinsel Pütznitz

Betrachtet man das Angebot per Bahn, so bestehen im Bereich des Fernverkehrs ganzjährig IC und ICE-Verbindungen mit Halt im Bahnhof Ribnitz-Damgarten West, ca. 6 km vom Standort. Zudem verkehren Regionalbahnen im Stundentakt, welche auch im nächstgelegenen Bahnhof Ribnitz-Damgarten Ost, in ca. 3 km Entfernung vom Standort halten. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot zu den Haupttageszeiten durch Buslinien von Damgarten aus nach Ribnitz und zu den größeren Ortschaften der Region so auch auf den Landesstraßen L22 und der L21 (Bäderstraße) zu den benachbarten Ostseebädern Graal-Müritz, Dierhagen, Wustrow, Ahrenshoop, Prerow und Zingst. Die Linien zu den Badeorten ermöglichen in der Saison größtenteils eine Fahrradmitnahme (per Anhänger).

Weiterhin verkehren Fahrgastschiffe mehrerer Anbieter zwischen Ribnitz und den Ostseebädern. In der Saison bestehen durch die Schiffe der Reedereien Kruse und Voß GmbH sowie Oswald insgesamt mehrere Verbindungen in der Haupttageszeit, und auch in der Nebensaison bestehen mehrere Linienverbindungen täglich. Auf einem Teil der Schiffe ist die Fahrradmitnahme möglich. Ergänzend bestehen in Haupt- und Nebensaison Ausflugsfahrten auf den Boddengewässern auch mit Start und Ziel im Hafen Ribnitz. Bisher besteht noch keine regelmäßige Anbindung der Halbinsel Pütznitz (und damit des Vorhabenbereichs) sowie des nächstgelegenen Hafens Damgarten an die Fahrgastschiffahrt. Diese Anbindungen sollen aber im Rahmen der Projektrealisierung geschaffen werden, gerade auch mit der Zielsetzung, das landseitige Verkehrsaufkommen, insbesondere das des motorisierten Individualverkehrs, zu reduzieren.

Für den nichtmotorisierten Individualverkehr besteht von Südwesten her, von der Ortschaft Pütznitz kommend, eine wassergebundene, befestigte Wegeföhrung entlang des Boddens, welche ca. 1,0 km vor Erreichen des Technikmuseums endet. Wie auch im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, ist deren möglichst wassernahe Weiterföhrung, über das Technikmuseum hinaus, bis zur Ortschaft Langendamm ge-

plant. Weitere allgemein benutzbare Wegeführungen bestehen im Vorhabenbereich bisher nicht.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im Vorhabenbereich bestehen bisher keine, im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung gebrauchsfähige Leitungssysteme für die Ver- und Entsorgung. Die ehemals bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nach Stilllegung des Flugplatzes zu großen Teilen vom Netz abgetrennt und zum Teil auch beseitigt.

Anschlussmöglichkeit an Wasser, Abwasser, Strom und Gas besteht im Bereich der Kreisstraße K2 nördlich der Ortsdurchfahrt Damgarten.

Für die Oberflächenwasserentsorgung der Start-, Rollbahnen und weiteren befestigten Flächen des ehemaligen Militärflugplatzes besteht in großen Teilen ein Entwässerungssystem aus Leitungen und oberirdischen Gräben, welches aber aktuell nur eingeschränkt funktionsfähig ist.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Im Rahmen der weiteren Planung ist zur Sicherstellung der Entsorgung das Straßennetz hinreichend für Entsorgungsfahrzeuge zu dimensionieren.

6. Planung

6.1 Beschreibung des Vorhabens



Abbildung 6: Planungstand Ferien- und Freizeitpark, Stand 10.2025 Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

Der westliche und mittlere Teil der ehemaligen militärischen Liegenschaft Pütnitz soll zu einem touristisch genutzten Areal mit attraktiven, vielfältigen Angeboten in Beherr-

bergung, Gastronomie, Sport, Freizeit sowie Kultur entwickelt werden. Das Gesamtvorhaben wird dabei vier wesentliche Teilvorhaben umfassen; einen Ferienpark, ein Freizeitpark mit Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten, kombiniert mit Erlebniscamping, das bereits bestehende Technikmuseum, weiterentwickelt zu einer modernen, thematisch breiter aufgestellten Ausstellung, sowie einen Reiterhof mit angeschlossenen Erlebnis-Bauernhof und weiteren diese Bausteine ergänzenden Freizeitangeboten. Weitere Angebote im Bereich Kultur, Sport und Freizeit sind perspektivisch vorrangig in Bestandsgebäuden geplant. Daneben werden ein kleiner naturnaher Hafen Teil des touristisch genutzten Standorts sowie ein öffentlicher Wasserzugang mit Badestelle.

Der **Ferienpark** als größtes Vorhaben erstreckt sich auf der Fläche des ehemaligen westlichen und mittleren Flugfelds zwischen der nördlichen Rollbahn und der Deutschen Start- und Landebahn. An deren westlichem Ende ist das zentrale Infrastrukturgebäude als ein großer, kompakter Baukörper geplant. Kernstück des westlich anschließenden, exklusiven Ferienhausbereichs ist eine zum Bodden hin abfallende Teichlandschaft mit Bebauung in den Randbereichen. Am Hafen sind, neben einer Gastronomie und einer Besucherinformation, Apartments in mehrgeschossigen Gebäuden mit direktem Wasserblick geplant. In östlicher Richtung besteht das Groß an Ferienhäusern; diese sind als Bungalows und zu einem untergeordneten Anteil auch als 2-Geschosser in insgesamt 5 Siedlungsklustern geplant. Die Ferienhausgruppen werden durch eine sanfte Modellierung der Topografie und unterschiedliche Landschaftselemente der regionaltypischen Kulturlandschaft in eine Ferienlandschaft eingebettet.

Nördlich an den Ferienpark grenzt das Projekt **des Freizeitparks mit Erlebniscamping** an. Im zum Wasser hin orientierten Sport- und Erlebnisbereich soll ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot entwickelt werden. Ein Schwerpunkt bilden dabei Trendsportarten wie Skaten, BMX, Dirt-Bike, Hochseilgarten und Bouldern. Ergänzend ist ein Abenteuerpark mit verschiedenen naturorientierten Erlebnisbereichen als familiengerechtes Angebot geplant. Der Sport- und Erlebnisbereich und der Abenteuerpark sind allseitig von Wald- und Gehölzbestand gerahmt. Der östlich anschließende, als Campingplatz geplante Teilbereich, ist ebenfalls durch Waldflächen bzw. sonstige kleinere Gehölzbestände im Bereich des Pütnitzer Dreiecks gut in den Landschaftsraum integriert. Hier beschränken sich die Gebäude auf kleinere Sanitär-, Koch- und Aufenthaltsräume in den „Dorfkernen“, die auch für permanente Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote genutzt werden sollen. Die im Rahmen des jährlich stattfindenden Festivals nordöstlich des Technikmuseums gelegene Waldlichtung ist mit 3 Bühnen- bzw. Veranstaltungsbereichen durch den allseitig umfassenden Waldbestand ideal landschaftlich eingebunden, sodass die in den Bühnenbereichen vorgesehenen, dauerhaften Bauten das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die an den nördlichen Festivalbereich nördlich angrenzenden, als Kreativwerkstätten geplanten ehemaligen Fahrzeuggaragen sind ebenfalls durch die umliegende Waldkulisse gut eingebunden sollen nach aktuellem Planungsstand in ihrem heutigen Erscheinungsbild erhalten werden.

Die nördlich des Freizeitparks bestehenden, zur weiteren Nutzung durch **Technikmuseum und –Verein Pütnitz** vorgesehenen, unter Denkmalschutz stehenden Montagehallen 1 bis 3 sollen mit Zielsetzung der Innovation des musealen Angebots saniert und dabei in ihrem äußeren Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleiben. Für den zentralen Freiraum zwischen den 3 Hallen ist langfristig eine grundlegende Neuordnung vorgesehen, insbesondere mit der Wiederherstellung einer zusammenhängenden Freifläche ohne Einbauten nach historischem Vorbild aus der Zeit der Entstehung. Die Ausstellungsbereiche im Freien sollen sich um die Hallen an deren Seiten und Rückfassaden gruppieren. Von der Planung der Freianlagen her wird das Gelände möglichst naturnah und grün gestaltet. So bleibt der Waldbestand im Umfeld

der genutzten Bereiche erhalten. Im zu berücksichtigenden Waldabstand soll in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde die Vegetation höhenmäßig gestuft gestaltet werden, sodass einerseits die Schutzzwecke erfüllt werden können und gleichzeitig die grüne Einbindung erhalten bleibt.

Daneben bestehen aber im Kern des geplanten Ferien- und Freizeitparks einige Gebäude, welche entsprechend der Zielsetzungen der Stadt einer Sanierung und adäquaten Nachnutzung zugeführt werden sollen, für die aber bisher noch keine Interessen und damit auch keine konkreten Nachnutzungsplanungen bestehen. Für die **Flugzeughallen IV und V** des ehemaligen Seeflughafens wird eine Nachnutzung im Bereich Kultur, Sport und Freizeit angestrebt. Den beiden Hallen sind entsprechend angemessen dimensionierte Grundstücke für erforderliche Freiflächnutzungen und ggf. erforderlich werdende ergänzende Nebengebäude zugeordnet. Die entsprechenden Flächen werden an die öffentliche Erschließung angebunden. Gleiches gilt auch für **das ehemalige Heizhaus** östlich der Flugzeughalle II sowie **das Gebäude der ehemaligen Feuerwehr** nordwestlich des ehemaligen Flugfelds.

Östlich an den Ferienpark schließt sich der **Reiterhof** an. Die aus Reithalle, Gastronomie und Ladengebäude sowie Stallungen, Lager- und Technikgebäuden bestehenden Baulichkeiten sind im Nordosten der Anlage konzentriert, woran sich in westlicher Richtung die gestalteten Freianlagen wie Reitplätze, Geländestrecke, Streichelzoo und Erlebnisbauernhof anschließen. Durch diese kompakte Anordnung ist es möglich, dass die übrigen Flächen des Reiterhofs als Weideflächen Teil der offenen Landschaft bleiben (südlicher Teilbereich). Es wird aktuell geprüft, den nordwestlich des Reiterhofs gelegenen ehemaligen Tower samt angebauten Bereitschaftsräumen zum Zwecke von Jugend- und Vereinsfreizeiten mit einzubeziehen und entsprechend zu sanieren.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen wird der Abriss einer Reihe von Gebäuden und versiegelten Flächen erforderlich. So werden die kleineren Gebäude im Umfeld der Montagehallen langfristig zurückgebaut. Zudem ist ein überwiegender Abbruch der Start- und Lande-, Rollbahnen sowie sonstiger befestigter Straßen des Flugplatzes aus deutscher und sowjetischer Zeit aus touristischen wie Umweltgründen gleichermaßen sinnvoll und notwendig, wobei die denkmalpflegerischen Belange zu wahren sind. Bei gleichzeitig geplanter starker Einschränkung der Neuversiegelung durch vorrangige Nachnutzung bestehender, versiegelter Flächen wird per Saldo eine Beschränkung der Flächenversiegelung auf das heute bereits bestehende Maß angestrebt.

Darüber hinaus ist es mittel- bis langfristig Ziel der Stadt, die ehemaligen Kasernen-, Verwaltungs- und Technikgebäude der Westlichen, Mittleren und Östlichen Siedlung, nördlich der Flugplatzallee gelegen, einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Da bisher aber, abgesehen von den östlich an die Westliche Siedlung angrenzenden Fahrzeughallen, keine konkreten Nutzungsabsichten für diese Liegenschaften bestehen, werden diese zunächst nicht in den Änderungsbereich der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP aufgenommen.

Insgesamt stehen die auf der Halbinsel zu schaffenden Sport-, Freizeit- und kulturellen Angebote einschließlich Angeboten im Ferienpark, auch externen Urlaubsgästen und der Wohnbevölkerung aus der Region offen. Das zentrale Infrastrukturgebäude des Ferienparks, der Sport- und Erlebnispark sowie die Ausstellungs- und Veranstaltungshallen des Technikmuseums sind bewusst in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander platziert, damit Tagesgäste angeregt werden, eine Mehrzahl von Angeboten, auch vorhabenübergreifend, zu nutzen. Damit wird der touristischen Attraktivität des Standorts sowie wirtschaftlichen Anforderungen gleichermaßen Rechnung getragen.

6.2 Darstellungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Nutzungskonzept sieht eine standardmäßige, ganzjährige Nutzung sowie eine temporäre Nutzung, in Form von zwei, zeitlich auf wenige Tage beschränkte Festivals vor.

Standardmäßige, ganzjährige Nutzung

Bei der standardmäßigen Nutzung verteilt sich das insgesamt umfassende Beherbergungs-, Freizeit-, Sport und kulturelle Angebot auf die v. g. Teilvorhaben.

Der **Ferienpark** weist auf einer Fläche von ca. 79,3 ha (Umfang der Darstellung i. R. d. FNP-Änderung und Ergänzung; die Gesamtfläche des Vorhabens kann durch einbezogene Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen größer sein!) nach aktuellem Planungsstand ein Beherbergungsangebot von insgesamt 3.200 Betten in ca. 639 vermietbaren Einheiten auf. Dieses Angebot gliedert sich in ca. 500 Ferienhäuser im östlichen Teilbereich, ca. 64 exklusive Ferienhäuser im Bereich der Teichlandschaft; die übrigen Einheiten sind im angrenzenden Hafenbereicheingeordnet. In einem mittig im Ferienpark gelegenen Zentralgebäude befinden sich die wesentlichen Sport-, Freizeit-, Gastronomie- und Ladenangebote. Diese umfassen u.a. ein Erlebnisschwimmbad mit Indoor- und Outdoorbereich von alleinstellendem Charakter, einen Indoor-Spielplatz und einen Indoor-Minigolfplatz, Bowling-Bahnen, sowie eine Kletterhalle. Mehrere Restaurants, auch mit Außengastronomie, ein kleiner Lebensmittelmarkt sowie einige weitere Läden und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs. Raum für eine potenzielle Erweiterung einzelner Einrichtungen ist vorgesehen. Das Sport- und Freizeitangebot wird zudem durch eine Minigolfanlage im Freien, einen Fahrradverleih und eine Vermietung von Segel- und Paddelbooten im Hafenbereich (s. u.) vervollständigt. Weiterhin entstehen, im Freibereich des Ferienparks verteilt, mehrere kleinere Spielplätze und Sportflächen. Entsprechend der vorstehend aufgeführten geplanten Nutzungen erfolgt i. R. d. der FNP-Änderung und Ergänzung eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienpark“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO (SO1).

Westlich des Ferienparks ist, zum Bodden hin, die Anlage eines naturnahen Hafens mit Schwimmstegen geplant. Landseitig sind hier auf einer Fläche von ca. 2,5 ha Gebäude und Freiflächen für Gastronomie und Touristeninformation vorgesehen. Ergänzend zu v. g. Beherbergungsangebot werden ca. 75 Apartments im Hafenbereich realisiert. Der landseitige Hafenbereich wird entsprechend als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hafen und maritime Touristik“ dargestellt (SO2).

Im Bereich des nördlich angrenzenden **Freizeitparks** sollen eine Vielzahl an Trendsport-, Kultur- und Erlebnisangeboten entstehen, viele davon mit alleinstellendem Charakter. Diese Angebote sind im südlichen Teilbereich dieses Teilprojekts, angrenzend an die beiden südlichen ehemaligen Montagehallen, in einem Sport- und Erlebnisbereich auf einer Fläche von ca. 11,2 ha konzentriert. Neben einer Surfanlage mit einer ständig generierten Welle sind weitere wasserbezogene Angebote wie Wasserrutschen und ein Strandbereich samt Beachvolleyballfeldern geplant, ebenso ein Hochseilgarten, eine Sommerrodelbahn, ein Bereich zum Bouldern, Streetball-Plätze, ein Dirt-Bike-Park sowie ein Verleih von Mountainbikes. Neben den sportlichen Angeboten wird ein kulturelles Angebot einschließlich kleinerer Veranstaltungen und Seminaren ergänzend entwickelt. Zudem ist ein eigener Bereich für Kinder mit entsprechend ausgerichteten Bewegungs- und Erlebnisangeboten vorgesehen. Das geplante Gastronomieangebot besteht aus einem Restaurant, an den öffentlichen Wasserzugang angrenzend, sowie aus Kiosken und kleinen Bars. Entsprechend der geplanten vorstehenden Nutzungen erfolgt i. R. d. der FNP-Änderung und Ergänzung

eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitpark, Sport und Kultur“ entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO (SO3).

Zudem ist ein Angebot für kreative Berufsgruppen Bestandteil des Konzepts. Hierfür werden Arbeitsateliers bzw. Werkstätten zur Verfügung gestellt. Für vorstehende Nutzungen sollen nach aktuellem Planungsstand die ehemaligen Fahrzeughallen (Garagen) östlich der Westlichen Siedlung nachgenutzt werden. Es erfolgt entsprechend für diese Fläche mit ca. 2,1 ha Umgang eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Handwerk und Kultur“ (SO4).

Das dem Freizeitpark zugeordnete Beherbergungsangebot ist als Erlebniscamping auf einer östlich an den Freizeitpark anschließenden Fläche von ca. 11,4 ha gestaltet. Es werden neben der reinen Übernachtung fortlaufend Workshops sowie kleinere Sportevents und kulturelle Veranstaltungen angeboten. Neben 200 Standplätzen für Wohnmobile und Zelte werden 100 Glamping-Zelte in einem eigenen Bereich im Osten des Campingplatzes angeboten. Gemeinschaftlich nutzbare Sanitär-, Koch- und Aufenthaltsräume für das übrige Beherbergungsangebot werden in kleinen Gebäudegruppen als „Dorfkerne“ gestaltet; an diesen Orten findet auch ein Teil des o. g. ständigen Workshop-, Sport- und kulturellen Angebots statt. Auf einer Teilfläche des Campingplatzes sollen 10 besondere, individuell gestaltete Festunterkünfte samt Sanitärräumen und Kochgelegenheiten realisiert werden. Es erfolgt in Anbetracht v. g. geplanter Nutzungen eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping und Festival“ (SO5).

Bei dem Vorhaben **Technikmuseum Pütnitz** soll auf einer Fläche von ca. 8,8 ha, im Umfeld der bereits heute genutzten, drei nördlichen ehemaligen Flugzeughangars die bestehende museale Nutzung zu einem innovativen „Museum zum Anfassen“ weiterentwickelt werden. Das Ausstellungsprogramm wird dabei neu geordnet und breiter aufgestellt. Neben der musealen Ausstellung sind Angebote zum „Ausprobieren“ von technischem Gerät, themenorientierte Workshops und Events vorgesehen. Neben den Gebäuden werden auch die Freiflächen in deren Umfeld zu Ausstellungs- und Veranstaltungszwecken mit genutzt. In diesem Rahmen ist eine den zukünftigen funktionalen Anforderungen entsprechende Modernisierung der drei großen Montagehallen vorgesehen. Der Freibereich soll ebenfalls entsprechend dieser Anforderungen gestalterisch und funktional neu geordnet werden. Aufgrund des Umstands, dass sehr aufwendige Sanierungen zu tätigen sind, mit entsprechend erforderlichem finanziellen Engagement, kann eine Neuordnung des gesamten Museumsareals nur langfristig und in Stufen erfolgen. Es erfolgt in Anbetracht v. g. geplanter Nutzungen eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Museum“ (SO7).

Der geplante **Reiterhof** bietet auf ca. 12,6 ha (einschließlich südlich angrenzende Weideflächen) ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot rund um die Themen Reiten und Pferd. Dazu wird eine komplette reitsportliche Infrastruktur geschaffen, welche eine Reithalle, mehrere Reitplätze im Freien und eine Geländestrecke umfasst. Zudem schließt direkt an den Reiterhof ein Reitwegenetz an, über welches auch Badestellen am Boddenufer erreicht werden können. Zudem sind ein Erlebnisschaubauernhof sowie ein Streichelzoo und ein Kinderspielplatz Teil der aktuellen Planung. Eine kleine Gastronomie mit Außenterrasse sowie ein Reitshop runden das Angebot ab. Es erfolgt entsprechend vorstehender Nutzungsabsichten eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pferdesport und ergänzende Freizeitangebote (SO8).

Weiterhin ist, wie bereits dargelegt, in Prüfung, den ehemaligen Tower samt zugehörigen Bereitschaftsräumen in Zusammenhang mit dem Reiterhof zu Unterkünften für Schulklassen und Jugendgruppen nachzunutzen. Es erfolgt entsprechend für diese Bereiche auch unter Berücksichtigung der Art der Unterkünfte (Festunterkünfte) eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Beherbergung“ (SO9).

Die zur Nachnutzung im Kultur- Sport- und Freizeitbereich vorgesehenen Flugzeughallen IV und V des ehemaligen Seeflugplatzes, das Gebäude der ehemaligen Feuerwehr, nordöstlich an das ehemalige Flugfeld anschließend sowie das östlich des Museumsgeländes bestehende, ehemalige Heizgebäude werden, samt zugeordneter, hinreichender Freiflächen, zwecks Gewährleistung einer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit, als eigene, erschlossene und hinreichend dimensionierte Baugebiete berücksichtigt, sodass auch hier eine Nachnutzung vorbereitet wird. Die Zweckbestimmung wird bewusst weit gefasst, um ein breites Spektrum an den Ferien- und Freizeitpark sowie Reiterhof und Museum ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen. Gleichzeitig ist das Spektrum der zulässigen Nutzungen so gefasst, dass eine Verträglichkeit der Vorhaben mit der Gesamtentwicklung gegeben ist. Entsprechend erfolgt eine Darstellung als Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Tourismus, Kultur und Veranstaltungen“ (SO10).

Am Boddenufer ist im Bereich der ehemaligen südlichen Ablaufbahn ein öffentlicher Wasserzugang geplant. Dort sind eine Badestelle mit Steganlage sowie eine Liegewiese vorgesehen. Es erfolgt für diesen Bereich entsprechend eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Badestelle“ (SO12).

Temporäre Nutzung durch Festivals

Neben der vorausgehend beschriebenen, ganzjährigen Nutzung werden im Plangebiet die bisher schon langjährig stattfindenden zwei Festivals, das „Pangea Festival“ und das „Ostblockfahrzeugtreffen“, auch weiterhin jährlich stattfinden. Die Festivals führen für Teilbereiche zu von der Standardnutzung abweichenden Nutzungsstrukturen, stellen besondere Anforderungen an die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung und führen zu besonderen Auswirkungen auf das Umfeld sowohl innerhalb des Plangebiets als auch darüber hinaus. Externe Auswirkungen werden insbesondere durch die mit den Festivals verbundenen Lärmimmissionen sowie erhöhtem Verkehrsaufkommen hervorgerufen. Entsprechend erfolgt im Rahmen der FNP-Änderung und Ergänzung auch eine Berücksichtigung der abweichenden Nutzungsstrukturen und erschließungstechnischen Vorkehrungen sowie durch diese generierte Auswirkungen.

Bei dem seit 2013 veranstalteten „**Pangea-Festival**“ handelt es sich um eine zuletzt 4½-tägige Großveranstaltung mit inzwischen gut 15.000 Besuchern (Mittwochmittag bis Sonntagabend). Das zukünftige Festivalkonzept sieht vor, dass zur Übernachtung derjenigen Gäste, die mehrere Tage bleiben, ein Campingbereich mit entsprechenden sanitären Einrichtungen zur Verfügung steht.

Von der räumlich-funktionalen Konzeption her sind ein Teil der Konzertbühnen und Themenwelten im Bereich der bestehenden Waldlichtung südlich der Westlichen Siedlung untergebracht. Die entsprechenden Bühnen- und Technikbauten sollen dabei ganzjährig stehen bleiben, um den bisher noch erforderlichen erheblichen Aufwand beim Auf- und Abbau des Festivals deutlich zu reduzieren. Aufgrund der Tatsache, dass v. g. für das Festival vorgesehene Flächen im wirksamen FNP von der Darstellung ausgenommen sind, wird eine ergänzende, die angestrebte Nutzung vorbereitende Darstellung in Form eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Festival“ (SO6) vorgenommen.

Der östlich des Technikmuseums geplante große öffentliche Parkplatz wird während des Festivals Teil des Festivalgeländes und beherbergt Bühnen- und einzelne Themenbereiche. Aufgrund der von der Regelnutzung als Fläche für den ruhenden Verkehr abweichenden, zusätzlichen eigenständigen Festivalnutzung erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „ruhender Verkehr und Festival“ (SO11).

Ebenso wird der o. g. Freizeitpark Teil des inneren Festivalbereichs. Der Campingplatz wird für die Dauer des Festivals im Hinblick auf die weiterhin zu erwartende große Anzahl an übernachtenden Festivalteilnehmern bedarfsgerecht in dessen nördlichen, östlichen und südlichem Umfeld (Pütnitzer Dreieck) auf unbestockten Flächen auf etwa die dreifache Fläche des dauerhaften Platzes erweitert (siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 6.2.4!).

Bei dem seit 2001 veranstalteten „**Internationalen Ostblockfahrzeugtreffen**“ handelt es sich um Fahrzeugtreffen mit historischen Fahrzeugen aus militärischem wie zivilem Bereich und zugehörigem technischem Gerät aus den Staaten des ehemaligen Ostblocks. Das Treffen findet in der Regel an einem Wochenende im Sommer statt (Freitag bis Sonntag; inklusive An- und Abreise ergibt sich insgesamt eine Dauer von ca. einer Woche). Im Jahr 2022 gab es ca. 3.100 Teilnehmer sowie ca. 7.500 Besucher. Die Teilnehmer, welche Fahrzeuge und sonstige Technik ausstellen, campieren zum weit überwiegenden Teil für die Dauer des Festivals auf dem Gelände. Das Ostblockfahrzeugtreffen soll zukünftig weiterhin einmal jährlich stattfinden, allerdings, mit Rücksicht auf die zukünftige touristische Nutzung im Umfeld, mit reduzierter Teilnehmerzahl (bis zu 3.000 Teilnehmern nach Aussagen des Technikvereins) sowie räumlich verkleinertem Umfang. So wird sich der zentrale Veranstaltungsbereich auf die Fläche des Technikmuseums konzentrieren. Für die festivalbezogene Campingnutzung soll der Bereich des an den Freizeitpark angebundenen geplanten Erlebniscampings mit genutzt werden. Entsprechend werden zur Vorbereitung dieser temporären Nutzung ergänzende Darstellungen im Rahmen der Änderung und Ergänzung des FNP nicht erforderlich.

6.2.2 Verkehrserschließung, Darstellung von Verkehrsflächen

Im Sinne eines hohen Erholungswerts und einer klima- und umweltgerechten Stadtentwicklung ist es Zielsetzung, den durch den Tourismusstandort generierten motorisierten Individualverkehr möglichst gering zu halten. Die Strategie zur Verkehrserschließung setzt daher bewusst beim nicht motorisierten Individualverkehr und dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an und sieht entsprechend attraktive Angebote für diese Verkehrsteilnehmergruppen vor.

Weiterhin ist es Zielsetzung der Stadt, die Bewohner des Ortsteils Damgarten und hier insbesondere diejenigen, welche an der Ortsdurchfahrt der K2 (Barther Straße und Saaler Chaussee) wohnen, nicht mit zusätzlichem Durchgangsverkehr zu belasten. Daher ist der Bau einer Umgehungsstraße östlich von Damgarten geplant, so dass insbesondere der An- und Abreiseverkehr aber auch die mit dem PKW kommenden Tagesbesucher nicht zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in der Ortsdurchfahrt und zu einem damit verbundenen Mehr an Lärm- und Abgasimmissionen führen. Die Umgehungsstraße schließt an die Bundesstraße B105 östlich der Ortslage Damgarten auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Gewerbegebiet Ost an, so dass ein neuer vierarmiger Knotenpunkt entsteht. Am anderen Ende, im Norden von Damgarten, mündet die Umgehungsstraße gegenüber der Flugplatzallee auf die Kreisstraße K2 (Saaler Chaussee) gleichfalls in einem vierarmigen Knotenpunkt. Die Umgehungsstraße ist nicht Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 109; die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu deren Bau werden im Rahmen des entsprechenden Fachplanungsrechts über ein Planfeststellungsverfahren geschaffen.

Die interne Erschließung baut auf der bestehenden Straßen- und Wegeinfrastruktur auf. Von der Kreisstraße K2 erfolgt die Anbindung über den bestehenden östlichen Teil der Flugplatzallee. Die Fahrstraße für den motorisierten Verkehr gliedert sich am östlichen Beginn des Standorts auf. Die Flugplatzallee bildet in der bestehenden Trassierung die Zufahrt für die Übernachtungsgäste des Erlebniscampings, für die Tagesgäste von Freizeitpark, Technikmuseum, Hafen sowie des Wasserzugangs und dient auch dem Personal- und Anlieferverkehr vorbenannter Nutzungsbereiche. Für

die Tagesgäste des Reiterhofs und des Ferienparks sowie dessen Übernachtungsgäste und auch für das Personal und die Anlieferung vorstehender Teilprojekte ist eine eigenständige, neu zu errichtende Erschließung geplant, welche von der Flugplatzallee abzweigt und über den Korridor der nördlichen Rollbahn einen Ringschluss hin zum westlichen Ende der Flugplatzallee bildet. Diese überörtlich relevanten Straßen werden im Rahmen der Änderung und Ergänzung des FNP als Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt.

Das Parkraumkonzept baut auf der Ermittlung der benötigten Stellplätze aus der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung auf und ist differenziert nach Einrichtungen und dem Status der Gäste organisiert. Für die Tagesgäste von Museum, Freizeitpark werden maximal 120 bzw. 550 Stellplätze (inkl. Mitarbeiterstellplätzen), also 670 Stellplätze in Summe benötigt. Zu deren Abdeckung ist am Ende der Erschließungsachse der Flugplatzallee zwecks Nutzung der Synergieeffekte ein gemeinsamer Parkplatz auf einer bereits zum Großteil bestehenden, versiegelten Fläche westlich des Technikmuseums geplant. Dieser Parkplatz deckt zudem auch den durch die öffentlichen Infrastrukturen „Hafen“ und „Wasserzugang“ generierten Stellplatzbedarf mit ab. Sollten die hier zu schaffenden Stellplätze an stark frequentierten Tagen nicht ausreichen, so kann ein weiterer Parkplatz mit bis zu 500 weiteren Stellplätzen südöstlich davon mitgenutzt werden. Die v. g. größeren Stellplatzanlagen, werden als Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge mit Zweckbestimmung „ruhender Verkehr“ dargestellt.

Für die Tagesgäste des Infrastrukturgebäudes des Ferienparks (Erlebnisschwimmbad, weitere Indoor-Spiel- und Sportangebote sowie Gastronomie) ist nördlich v. g. Gebäudes ein eigenständiger Parkplatz mit ca. 175 Stellplätzen vorgesehen. Die PKWs der Übernachtungsgäste des Ferienparks werden auf eigens zugeordneten Stellplätzen in Nähe der Quartiere untergebracht. Für die Mitarbeiter des Ferienparks sind weitere ca. 85 Stellplätze südlich des Zentralgebäudes berücksichtigt. Insgesamt werden die im Verkehrsgutachten für den Ferienpark ermittelten benötigten 1.150 Stellplätze damit gut abgedeckt. Für Tagesgäste und die Mitarbeiter des Reiterhofs ist ein eigener Parkplatz direkt an der Zuwegung zur Reitanlage mit ca. 120 Stellplätzen bedarfsgerecht geplant. Die v. g. größeren Stellplatzanlagen für die Übernachtungsgäste sowie für die Tagesgäste des Infrastrukturgebäudes und des Reiterhofs werden als Teil der jeweiligen Sondergebiete (SO1 und SO8) dargestellt.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr (Fahrräder/E-Bikes sowie Fußgänger/Wanderer) werden entsprechend o. g. Zielstellung eigenständige Wegenetze entwickelt und mit den entsprechenden regionalen Wegenetzen in der Umgebung verknüpft. Verbindungen sollen insbesondere nach Norden in Richtung Langendamm und Saal sowie über Damgarten in Richtung Marlow, Stadtzentrum Ribnitz und weiter in Richtung Halbinsel Fischland-Darß-Zingst hergestellt werden.

Für die zukünftig für den motorisierten Verkehr obligatorisch werdende CO₂-freie Fortbewegung sind entsprechende Ladestationen für die E-Mobilität einschließlich für E-Bikes und E-Roller, sowie perspektivisch auch Wasserstoffbetankungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang geplant.

Das ÖPNV-Angebot soll landseitig Buslinien umfassen, welche in regelmäßiger Taktung sämtliche wichtigen touristischen Bereiche am Standort anfahren. Dazu wird standortintern eine Route über die Flugplatzallee bis zu Technikmuseum, Freizeitpark und Campingplatz, dann über eine dem ÖPNV vorbehaltene Verbindung in Richtung Zentralgebäude des Ferienparks und von dort aus über die nördlich des Ferienparks verlaufende Erschließungsstraße über den Reiterhof zurück zur Flugplatzallee im Ringverkehr befahren. Die Buslinie verbindet den Tourismusstandort mit den Ortskernen von Damgarten und Ribnitz und den beiden Bahnhöfen. Über Ribnitz und Damgarten erfolgt zudem eine Anbindung an die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst

und an die anderen Tourismuszentren der Region. Über die Bahnhöfe ist eine Erreichbarkeit mit dem regionalen und dem überregionalen Zugverkehr gegeben. Wasserseitig ist über den geplanten neuen Hafen der Aufbau eines regelmäßigen Fährverkehrs in Richtung der Häfen bzw. der Ortskerne von Ribnitz und Damgarten geplant sowie ein Anlaufen der Häfen der benachbarten Ostseebäder. Weiterhin wird eine umfassende Einbindung des Standorts in die Programme der Ausflugsschifffahrt angestrebt. Gespräche zur Einbindung des Standorts in bestehende Angebotsstrukturen werden mit den zuständigen Verkehrsunternehmen geführt. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist weiterhin sehr daran interessiert, dass die land- und wasserseitig eingesetzten Fahrzeuge möglichst von Eröffnung der Ferien- und Freizeiteinrichtungen an emissionsfrei betrieben werden; entsprechend ist perspektivisch der Einsatz von Elektrobussen und Elektrofähren vorgesehen.

Erste Überlegungen zur Reitwegeinfrastruktur sehen ein zusammenhängendes Wegenetz vor, welches, vom Reiterhof ausgehend, die Waldbereiche der Liegenschaft nutzt und darüber hinaus auch die angrenzenden Freilandbereiche. So sind mehrere Reitwegestrassen an und im Wald nördlich der Flugplatzallee geplant; weiterhin im Waldbereich südlich des Reiterhofs und es führt von dort in östlicher Richtung ein Rundweg bis an die Ortslage von Damgarten heran. Weiterhin ist die Einrichtung einer Badestelle für Pferde am Bodden in Prüfung. Für die geplanten Kutschfahrten, welche regelmäßig zu bestimmten Tageszeiten angeboten werden sollen, werden die Fahrstraßen, insbesondere die als Mischverkehrsflächen ausgestalteten, verkehrsberuhigten Nebenstraßen und Wege mit genutzt. Zudem ist ein befestigter Kutschweg im Bereich des zentralen Grünzugs, welcher vom Reiterhof bis zum zentralen Infrastrukturgebäude des Ferienparks führt, geplant.

6.2.3 Ver- und Entsorgung

Die übergeordneten Leitungssysteme zur Ver- und Entsorgung werden im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen neu hergestellt.

Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Das Schmutzwasser wird von den einzelnen Baugebieten einer zentralen Hauptentsorgungsleitung, südlich dem Korridor der nördlichen Rollbahn gelegen, zugeleitet. Im Ergebnis einer Alternativenprüfung erfolgt eine Führung der Hauptentsorgungsleitung unter dem Bodden in Richtung Bestwoodgelände und weiter parallel zur Kreisstraße K2 zur Kläranlage in Körkwitz. Die Kläranlage wird, dem zusätzlichen Schmutzwasseraufkommen entsprechend, ausgebaut. Die Lage der Hauptschmutzwasserleitung wird in vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung, soweit im Änderungsbereich gelegen, entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen eine großflächige Versickerung des Regenwassers nur bedingt zu. Entlang der öffentlichen Haupteinschließung und der öffentlichen Parkplätze erfolgt die Entwässerung entsprechend durch ein offenes Grabensystem mit vorgeschaltetem straßenparallelem Abscheider für Schadstoffe. Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auch dort zu entsorgen, wobei das auf versiegelten Flächen mit geringem Schadstoffeintrag anfallende Regenwasser (u. a. Dachflächen, kraftverkehrsfreie Wege und Plätze) weitgehend gesammelt und den Anlagen mit Bedarf zugeleitet bzw. einer Versickerung in entsprechenden, dafür geeigneten Bereichen zugeführt werden kann. Insbesondere bei den Wasserbauwerken der Teichlandschaft im Bereich des Ferienparks ist eine entsprechende Zuleitung zwecks Nachspeisung sinnvoll. Das auf den befestigten Flächen mit Schadstoffeintrag anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend zu behandeln, wie dies auch für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt. Bei der Planung der Teichlandschaft des Ferienparks wird den über das Jahr erwarteten Schwankungen des Wasserdargebots durch Zwischenspeicherung in einem Speicherbecken berücksich-

tigt. Das Speicherbecken wird als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Speicherbecken“ entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Die Versorgung des geplanten Ferien- und Freizeitparks und damit auch des Änderungsbereichs mit Strom und Gas und perspektivisch auch mit grünem Wasserstoff erfolgt durch im öffentlichen Raum verlegte Leitungsnetze. Auch hier wird der Hauptstrang, an den dann die einzelnen Vorhaben durch Zuleitungen angeschlossen werden, neben dem Korridor der ehemaligen nördlichen Rollbahn eingeordnet. Zur Herstellung des Verbunds mit dem übrigen Stadtgebiet wird auch o. a. Unterführung des Boddens für die Führung entsprechender Leitungen genutzt. Die Trasse der Hauptversorgungsleitungen wird in vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung, soweit im Änderungsbereich gelegen, entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Im öffentlichen Raum wird simultan zu den anderen leitungsgebundenen Medien auch das Telekommunikationsnetz neu hergestellt. Ein Anschluss an das städtische Netz ist über Dammgarten aber optional auch über die Boddenunterführung möglich.

6.2.4 Grünflächen

Die Flächen im Änderungsbereich, welche nicht entwicklungsbedingt den einzelnen Sondergebieten zur Vorbereitung einer baulichen Nutzung sowie den Verkehrsflächen zugeordnet werden und auch weder als Wasserflächen darzustellen noch als Flächen für Wald nachrichtlich zu übernehmen sind, werden als Grünflächen entsprechend § Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die Zweckbestimmung variiert dabei je nach Lage der einzelnen Flächen und deren Funktion im Hinblick auf den geplanten Ferien- und Freizeitpark.

Die Teilflächen zum Bodden hin, einschließlich der Waldlichtung im nordwestlichen Teilbereich der Änderungsfläche, werden entsprechend der Zielsetzung, hier dem Naturhaushalt und der Landschaftspflege vorrangig dienliche Bereiche mit eingeschränkter touristische Nutzungsintensität zu schaffen, als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Landschaftsgrün“ dargestellt. Gleiches gilt auch für diejenigen Flächen des nördlich der nördlichen Rollbahn (Pütnitzer Dreieck), welche nicht für temporäres Camping zum jährlich stattfindenden Festival genutzt werden sollen.

Eine große an das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Camping und Festival“ angrenzende Fläche des „Pütnitzer Dreiecks“ soll dagegen zum temporären Camping während des Festivals genutzt werden. Dabei wird allerdings im Hinblick auf die Zielstellung, dass sich die Fläche die übrige Jahreszeit als naturnahe Grünfläche entwickeln soll, auf ständige bauliche Anlagen wie Sanitär- und sonstige Infrastrukturgebäude oder Flächenversiegelungen grundsätzlich verzichtet. Diese Fläche wird der angestrebten Nutzung entsprechend als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftsgrün und temporäres Camping“ dargestellt.

Für die unter Einzeldenkmalschutz stehenden ehemaligen Start- und Landebahnen aus deutscher und sowjetischer Zeit ist eine teilweise Entsiegelung angestrebt, wobei, in Abstimmung mit den Denkmalbehörden, das räumliche Erscheinungsbild und maßgebliche, das Denkmal konstituierende Bestandteile erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert werden sollen. Entsprechend der Relevanz dieser Flächen für den Denkmalschutz erfolgt die Zweckbestimmung „Grünfläche Denkmalschutz“.

6.2.5 Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen

Es sind Flächen des Boddengewässers in der Uferzone in den Geltungsbereich einbezogen.

Der im Westen des Ferienparks, am Bodden geplante Hafen ist als naturnaher Hafen an der bestehenden Küstenlinie gestaltet. Die vorgesehenen ca. 30 Liegeplätze für Sportboote und der Fähranleger sind entsprechend als Schwimmstege ausgebildet.

Der wasserseitige Bereich des geplanten Hafens ist in die Änderung und Ergänzung des FNP einbezogen, um eine planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung der wasserseitigen Hafeninfrastruktur einschließlich ggf. erforderlich werdender vorgelagerter Sicherungsbauwerke auf Ebene des B-Plans zu schaffen. Für den wasserseitigen Bereich des Hafens, welcher an den als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hafen und maritime Touristik“ dargestellten landseitigen Bereich anschließt, erfolgt eine Darstellung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“ entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB. Daneben bleiben nach anderen Gesetzen beachtliche Verfahrens- und Genehmigungserfordernisse für Maßnahmen im Gewässerbereich bestehen.

Der Uferbereich am Wasserzugang bzw. am bestehenden Steg des Technikmuseums, an die erhaltene Ablaufbahn des ehemaligen Seeflughafens angrenzend, ist einbezogen, um für diesen Bereich für die Zukunft eine Nutzung und einen Ausbau bzw. Erneuerung der wasserbezogenen Infrastruktur (z. B. Neubau des Bootsanlegers) zu ermöglichen. Es erfolgt entsprechend hier gleichfalls eine Darstellung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Hafen“.

Im Bereich des geplanten öffentlichen Wasserzugangs, anschließend an den als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Badestelle“ dargestellten landseitigen Teils des Wasserzugangs soll durch die Einbeziehung der Gewässerfläche die Errichtung wasserseitiger Infrastruktur im Zusammenhang mit einem Badebetrieb (z. B. Bau eines Badestegs sowie einer Sicherung gegen Abtrag der geplanten Sandaufschüttung) ermöglicht werden. Es erfolgt hier entsprechend eine Darstellung als Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Badestelle“.

Landseitig sind zudem im Bereich des Ferienparks die Teiche der Teichlandschaft und das zur Regelung deren Wasserstand dienende Speicherbecken als Wasserflächen mit Zweckbestimmung „Freizeitgewässer“ bzw. „Speicherbecken“ entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

6.2.6 Grünordnung und naturschutzfachliche Kompensation

Wesentliche Grundlage der grünordnerischen Strategie zur Beschränkung des naturschutzfachlichen Eingriffs ist ein möglichst weitgehender Erhalt bestehender Waldflächen, geschützter Biotop und weiterer naturnaher Flächen. So bleiben große Teile der Waldfläche und gerade auch der älteren Waldbestände, insbesondere im nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets, infolge durchgeführter Planungsoptimierung (siehe Punkt 7) erhalten, ebenso erhalten bleiben die nördlich und südöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldbestände. Gleiches gilt für die naturnahen Bereiche, wie das Südufer zum Bodden hin, welche nicht Bestandteil des gestalteten Ferien- und Freizeitpark werden gleiches gilt auch große Teile der weiteren Küstenlinie im Westen und Nordwesten. Die Nutzungen, welche direkte Wasseranbindung erfordern, also Bootsanleger und Ablaufbahn am Technikmuseum, der naturnahe Hafen und auch der öffentliche Wasserzugang mit Badestelle nördlich davon, beschränken sich auf kleine Uferabschnitte und vom Hafen abgesehen, bereits durch betonierte Ablaufbahnen stark vorbelastete, versiegelte Bereiche. Die naturnahen Flächen im Bereich des südwestlichen und mittleren Pütnitzer Dreiecks werden unter Ausgrenzung naturschutzfachlich besonders sensibler Bereiche nur einmal jährlich, wenige Tage und außerhalb der wesentlichen Brutzeiten, zu Campingzwecken für das „Pangea Festival“ genutzt und bleiben ansonsten der Natur überlassen.

Zusätzlich werden erste Planungsansätze zur Aufwertung und für eine naturräumliche Weiterentwicklung des Plangebiets aufgezeigt:

- Die Einrichtung von Naturentwicklungsflächen für den mittleren und östlichen Bereich des Pütnitzer Dreiecks;

- Gliederung der einzelnen Siedlungsbereiche des Ferienparks durch Einrichtung von Verbundkorridoren, Ziel ist, wie auch beim vorausgehenden Punkt, eine verbesserte Biotopverknüpfung der Offenlandschaft Pütnitzer Dreieck mit dem Küstenwald des Boddenufers des Ribnitzer Sees,
- Anlage von standorttypischen Feldgehölzen und natürlichen Wiesen,
- Erstellung extensiver Pflegekonzepte im Rahmen der weiteren Planung,
- Entsiegelung großer Flächen aus militärischer Vornutzung und insgesamt Beschränkung des Versiegelungsgrads auf das zur Standortentwicklung nötige Maß durch Nachnutzung bestehender Erschließungen sowie sparsame Dimensionierung der Verkehrswege und sonstiger befestigter Flächen,
- Nutzung von Shelters als Fledermausquartiere,
- Ausgleich beim Artenschutz vorrangig innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine angedachtes natur- und artenschutzfachliches Projekt auf dem Gelände des Ferienparks ist die Schaffung insektenfreundlicher Standortbedingungen durch eine geeignete abwechslungsreiche, artenreiche und insektenfreundliche Vegetation.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsreglung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG sind Eingriffsverursacher dazu verpflichtet, nicht zu vermeidende, dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung zur vorliegenden V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Bekanntmachung des FNP eine entsprechende überschlägige Bilanzierung auf Grundlage des Bilanzierungsmodells „Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)“ des LUNG MV in der Neufassung von 2018, bzw. was die einbezogenen Wasserflächen des Boddens betrifft, auf Grundlage der HzE marin in der Fassung von 2017 ebenfalls des LUNG MV.

6.2.7 Immissionsschutz

Zur Abklärung der Anforderungen des Lärmschutzes liegt eine Erstbegutachtung auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellen Vorhabenplanung vor (Inros-Lakner, Berlin Stand 06.2022). Die Erstbegutachtung untersucht die Auswirkungen des Gesamtvorhabens gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen bzw. auf die relevanten Immissionsorte außerhalb des Plangebiets, sowohl für den Regelbetrieb als auch für die Festival-Situation. Zudem werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Immissionsorte innerhalb des Plangebiets aufgezeigt.

Als maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebiets werden die dem Vorhaben am nächsten gelegenen Siedlungsgebiete mit allgemeiner Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung eingestuft. Dies sind die Siedlungsbereiche Dändorf in der Gemeinde Dierhagen sowie im Stadtgebiet Körkwitz, der an den Bodden anschließende Siedlungsbereich des Ortskerns von Ribnitz sowie zwei kleinere Wohnnutzungen im Außenbereich, direkt nordöstlich bzw. südwestlich an den zukünftigen Tourismusstandort anschließend (im Gutachten als Mischgebiet eingestuft).

Als voraussichtlich maßgebliche Schallquellen im Regelbetrieb werden, unter zu Grunde Legung des seinerzeit (06.2022) erreichten Planungsstands, beim Teilvorhaben Freizeitpark mit Erlebniscamping der Campingplatz sowie die Außenbereichsnutzungen im Erlebnispark mit Surfbecken, Ankunftsbecken Wasserrutsche, Beach

Volleyball, Streetball, Sommerrodelbahn sowie Außengastronomie und die zugehörige Musikbeschallung eingestuft. Beim Teilvorhaben Technikmuseum sind die maßgeblichen Schallquellen die Außengastronomie, der Betrieb des durch die Besucher nutzbaren technischen Gerätes sowie der Besucherverkehr insgesamt. Beim Vorhaben des Ferienparks wird der an- und abfahrende PKW-Verkehr der Übernachtungsgäste und Angestellten als relevant eingestuft. Aufgrund der am Standort geplanten Nutzungen findet die Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern Anwendung. Im Ergebnis liegen für den Regelbetrieb die Beurteilungspegel für sämtliche Immissionsorte außerhalb des Tourismusstandorts deutlich unter den anzusetzenden Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-Richtlinie. So werden die Richtwerte im maßgeblichen Zeitraum der Sonn- und Feiertage tagsüber zwischen 12 und 15 dB(A) unterschritten und nachts zwischen 2 und 15 dB(A).

Weiterhin wurde das Pangea-Festival als relevantes, seltenes Ereignis untersucht. Als relevante Schallquellen wurden die Beschallungsanlagen der verschiedenen Konzertbühnen und sonstiger Angebote im Freien berücksichtigt, ebenso die Campingflächen (einschließlich mittleres und südwestliches Pütnitzer Dreieck) und die Parkplätze. Im Ergebnis liegen an Sonn- und Feiertagen die Beurteilungspegel an den o. g. Immissionsorten ca. 15 dB(A) für den Tagzeitraum und zwischen 11 und 14 dB(A) nachts unterhalb der heranzuziehenden Richtwerte. Damit besteht weder durch die Regelnutzung noch durch das Festival eine Vorhabenunverträglichkeit gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Standorts.

Bei der gebietsinternen Betrachtung stellen die Lärm verursachenden Betriebsarten des Freizeitparks zumindest ohne Lärminderungsmaßnahmen für den Tagzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten die beachtlichen Lärmquellen dar. Dagegen erwiesen sich die Nutzungen im Bereich des Technikmuseums an den relevanten Immissionsorten als nicht problematisch, ebenso wenig wie diejenigen des Ferienparks. Maßgebliche Immissionsorte zur Abbildung der schutzbedürftigen Nutzungen wurden südlich des Freizeitparks an den zu den Lärmquellen nächstgelegenen Ferienwohnnutzungen der Hafenapartments und den nördlichen Ferienhäusern im Bereich der Teichlandschaft sowie an nächstgelegenen Häusern der Ferienhausgruppen östlich des Zentralgebäudes festgelegt.

Aufgrund des Charakters des Ferienparks mit umfassender Sport-, Freizeit-, Kultur-, Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur mit Angeboten gerade auch im Freien, wird hier auch nach erster Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde immissionsrechtlich für vorgenannten Bereich von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets ausgegangen. Betrachtet man die laut Freizeitlärm-Richtlinie vorgegebenen Richtwerte, so betragen diese für Mischgebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A). Da die Betriebserfordernisse am Tourismusstandort Betriebszeiten der einzelnen Angebote unter Einbeziehung der Ruhezeiten und der Sonn- und Feiertage erfordern, kommt es, ohne Berücksichtigung von schallmindernden Maßnahmen in den „Ruhezeiten“ ggf. zu Überschreitungen an den nördlichen Hafenapartments und an den nächstgelegenen Ferienhäusern im Bereich der Teichlandschaft, auch wenn der Abstand zwischen Lärmquellen und schutzbedürftigen Nutzungen i. R. d. nach der unter Berücksichtigung des Gutachtenergebnisses erfolgten Planüberarbeitung mit 100 m und mehr deutlich erhöht wurde.

Daher wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduzierung an der Schallquelle geprüft, wobei das belassen der Halle 5 als weitgehend geschlossenes Gebäude sowie ein in die Landschaftsgestaltung integrierter Schallschutzwall sich als effektive Maßnahmen zeigten. Im Ergebnis kann durch entsprechende Minderungsmaßnahmen eine Einhaltung der vorgegebenen Richtwerte erreicht werden.

Im weiteren Aufstellungsverfahren der FNP-Änderung und Ergänzung sowie zum B-Plan Nr. 109 wird die Schallbegutachtung entsprechend des erreichten Planungsfortschritts fortgeschrieben und es erfolgen in einer finalen Fassung der Planung normative Regelungen zur Schallbegrenzung bzw. zu erforderlichen Schutzmaßnahmen.

Für das seltene Ereignis Pangea-Festival ist vorgesehen, dass für den Festivalzeitraum sämtliche Ferienwohneinheiten des Ferienparks ausschließlich für die Festival-Teilnehmer zur Verfügung stehen. Dazu erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geeignete planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sowie dazu ergänzende Festlegungen unter Anwendung des Planungsinstruments des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Vorstehende Regelung wird darüber hinaus (privatrechtlich) in geeigneter vertraglicher Form zwischen dem Festival-Veranstalter, dem Ferienhausbetreiber und dem bisherigen Grundstückseigentümer, der Stadt Ribnitz-Damgarten, rechtsverbindlich fixiert.

Für das 2. seltene Ereignis, das Ostblocktreffen, ist in Anbetracht der geplanten zukünftigen Größenbeschränkung und der vorgesehenen Beschränkung der Beschallungsanlagen davon auszugehen, dass hier keine Überschreitungen der Richtwerte gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Gelände selbst und außerhalb des Standorts auftreten.

6.2.8 Waldabstand, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung

Durch die mit der vorliegenden FNP Änderung und Ergänzung verfolgte Planung sind Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V betroffen. Dabei handelt es sich sowohl um Küstenschutzwald wie auch sonstigen Waldbestand. Diese Betroffenheit erstreckt sich auf sämtliche Teilvorhaben mit Ausnahme des Reiterhofs (SO 8) und zwar sowohl durch geplante Nutzungen, welche mit dem Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V nicht vereinbar sind, wie auch aufgrund Unterschreitung von Waldabständen nach § 20 LWaldG M-V auf Grundlage der Waldabstandsverordnung M-V.

Auf Basis der Referenzplanung zum Raumordnungsverfahren und der zum ROV erfolgten Feststellung der Waldgrenzen im Jahre 2011 ergab sich eine Waldinanspruchnahme von ca. 20,3 ha, wovon 9,8 ha auf Küstenschutzwald entfielen. In der Landesplanerischen Beurteilung zum ROV ist in Anbetracht der erwarteten erheblichen Waldbeeinträchtigung die Maßgabe enthalten, die Inanspruchnahme von Wald auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (siehe Kapitel 5.1.1). Aufgrund der Tatsache, dass zwischen der ersten und der aktuell vorliegenden Waldfeststellung von Mai 2022 es zu erheblichem zusätzlichem Waldaufwuchs gekommen ist und noch zusätzlich durch das o. g. Nutzungskonzept mit Einbeziehung der 5 Montagehallen im nordwestlichen Teilbereich gegenüber dem Referenzprojekt zusätzlich in Waldflächen eingegriffen wird, ist weiterhin von einer erheblichen Inanspruchnahme von Waldflächen auszugehen.

Zur Begrenzung der Beeinträchtigung der Waldfunktionen sowie der Waldinanspruchnahme wurde die Planung auf Grundlage einer städtebaulichen Masterplanung in einem ersten Schritt hinsichtlich der Lage der neu hinzukommenden Nutzungen und baulichen Anlagen sowie auch der flächenmäßigen Ausdehnung optimiert. Diese Optimierung startete im Rahmen einer ersten Abstimmung mit der Landesforstbehörde anhand nachfolgender Fragen:

- Prüfung, welche Nutzungen sind grundsätzlich mit dem Status Wald vereinbar und wie sind diese dann baulich auszugestalten,
- bei Nutzungen, die nicht mit dem Waldstatus vereinbar sind, Prüfung von alternativen Flächen, welche keine oder eine geringere Waldinanspruchnahme erfordern,

- Prüfung, für welche Nutzungen bzw. bauliche Anlagen kann der laut § 20 LWaldG M-V festgelegte grundsätzliche Waldabstand von 30 m unterschritten werden und
- welche planerischen oder technischen Vorkehrungen bzw. Nachweise sind dafür erforderlich sowie
- können Nutzungsbereiche bzw. bauliche Anlagen kompakter angeordnet werden, sodass im Ergebnis weniger Waldfläche in Anspruch genommen wird bzw. weniger Waldabstandsfläche entsteht.

Die konkrete Inanspruchnahme von Waldfläche ergibt sich erst im Ergebnis des in Erarbeitung befindlichen Entwurf des zur vorliegenden FNP-Änderung und Ergänzung weitgehend flächenkongruenten B-Plans Nr. 109 „Sondergebiet touristische Entwicklung der Halbinsel Pütnitz“, die erforderliche Ausgleichsfläche erst im Ergebnis der Umweltprüfung zum B-Plan und im Rahmen der in die Umweltprüfung integrierten UVP zur Waldinanspruchnahme (Ziffern 17.1 und 17.2 der Anlage 1 UVPg).

Für die zum Ausgleich der Waldinanspruchnahme erforderliche Ersatzaufforstung werden aktuell grundsätzlich in Frage kommende Flächen auf deren Verfügbarkeit und Eignung geprüft.

7. Alternativenprüfung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP sind die möglichen Planungsalternativen zur Realisierung des Vorhabens zu untersuchen und darzustellen. Diese Alternativenprüfung erfolgt im frühen Stadium der Planung, auf Basis noch nicht verfestigter Planungsinhalte.

So wird nach § 3 Abs. 1 BauGB bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Unterrichtung über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, welche für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, vorgeschrieben. Weiterhin ergibt sich nach § 2 Abs. 4 bzw. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d) BauGB das Erfordernis zur Prüfung von Planungsalternativen im Rahmen der zum B-Plan durchzuführenden Umweltprüfung. Die Prüfung der Planungsalternativen hat dabei aber auf Grundlage der von der Stadt verfolgten Planungskonzeption und den damit verbundenen Planungszielen zu erfolgen und hat nicht davon gelöste Entwicklungen zum Gegenstand. Die Alternativenprüfung wird in 3 Stufen vorgenommen:

Stufe 1: Relevanz möglicher Planungsalternativen außerhalb des Stadtgebiets

Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum und als Tourismusentwicklungsraum und festgestellter raumordnerischer Verträglichkeit im Ergebnis des 2015/16 durchgeführten Raumordnungsverfahrens ist der Standort Ribnitz-Damgarten für eine Realisierung des Vorhabens hinreichend aus raumordnerischer Betrachtung geeignet und auch legitimiert. Eine weitergehende Betrachtung von Standorten in anderen Städten und Gemeinden kann damit entfallen.

Stufe 2: Alternativen im Stadtgebiet

Im Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten bestehen neben dem ehemaligen Flugplatz Pütnitz keine Flächen im Eigentum der Stadt, welche annähernd so groß sind, dass ein Ferienresort entsprechend der o. g. Planungsziele realisiert werden kann (Flächeneignung ab ca. 200 ha). Selbst die bei Beschränkung auf das Vorhaben des Ferienparks benötigte Fläche von dann minimal 85 ha kann im Stadtgebiet weder auf städtischen Flächen noch auf geeigneten Flächen in hinreichend attraktiver touristischer Lage bereitgestellt werden.

Einzigste abstrakte Möglichkeit wäre die großflächige Nutzung von Ackerflächen. Diese stehen in benötigter Größe nur südlich der Umgehungsstraße zu Verfügung. Abgesehen davon, dass ein Erwerb einer zusammenhängenden Fläche in der benötigten Größe sich unter normalen Umständen nicht bewerkstelligen lässt, sind diese Flächen für das geplante Vorhaben von unzureichender Attraktivität. Insbesondere lässt sich eine Verknüpfung mit den Stadtkernen von Ribnitz und Damgarten sowie den Tourismusgemeinden an Bodden und Ostsee aufgrund der Entfernung und Barriere bildender Strukturen (Umgehungsstraße, Fernbahnstrecke, fehlende wasserseitige Anbindungsmöglichkeit) nur unzureichend herstellen.

Stufe 3: Alternativen am Standort selbst

Alternativen mit grundsätzlichen Ausschlusskriterien

Hier werden zunächst die Planungsalternativen aussortiert, gegen die auch unter Beachtung o.g. städtischer Planungsziele grundsätzliche Ausschlusskriterien vorgebracht werden können. Als Ausschlusskriterien sind einzustufen:

- Nicht gegebene Realisierbarkeit aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit.
- Nicht gegebene wirtschaftliche Machbarkeit. Dies trifft zu, wenn sich die erforderlichen Investitionen in den Standort nicht refinanzieren lassen bzw. wenn für die geplante Vorhabenausrichtung kein dauerhafter wirtschaftlicher Betrieb zu erwarten ist. Die an der touristischen Standortentwicklung beteiligten Partner bringen ihre Expertise in Sachen möglicher Ausrichtung und wirtschaftlicher Machbarkeit ein. Diese teilweise langjährige Erfahrung wird der Beurteilung der wirtschaftlichen Machbarkeit zu Grunde gelegt. Weiterhin fließen die in den Bemühungen zur Investorenfindung seitens der Stadt gewonnenen Erfahrungen ein.
- Zu erwartende fehlende grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Dies trifft zu, wenn gemessen an den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens den wesentlichen gesetzlichen planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben, sowie bestehender umwelt- und naturschutzrechtlicher Schutzgebietskulissen eine grundsätzliche Unvereinbarkeit mit den gesetzlichen und landesplanerischen Regelungen zu erwarten ist.

Generelle Ausschlusskriterien liegen bei nachfolgenden untersuchten Planungsansätzen vor:

1. Ferienpark mit großem Golfresort – die dem im Jahr 2016 positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahren zu Grunde liegende Referenzplanung.

Für diese Ausrichtung des Ferienparks haben sich trotz erheblicher Bemühungen seit 2016 weder Investoren noch Betreiber finden lassen. Damit ist hier die wirtschaftliche Machbarkeit nicht gegeben, sodass ungeachtet möglicher Vorteile hinsichtlich der Berücksichtigung verschiedener Schutzgüter diese Planungsalternative auszuschließen ist. Für andere, vom aktuellen Konzept begrenzt abweichende inhaltliche Ausrichtungen hat sich letztendlich ebenfalls keine Realisierungsperspektive aufgetan bzw. es haben sich hierfür keine Interessenten gefunden, sodass diese Ausrichtungen auch ausgeschlossen werden können.



Abb. 7: Referenzplanung aus dem Raumordnungsverfahren 2016

2. **Urlaubs- und Freizeitpark mit den vorgesehenen 5 Teilprojekten (Ferienpark, Freizeitpark mit Erlebniscamping, Technikmuseum, Reiterhof, Hafen) aber mit einem auf ca. 35 ha verkleinertem Ferienhausbereich.**



Abb. 8: Alternative auf 35 ha verkleinerte Ferienhaussiedlung

Eine Verkleinerung der Ferienhaussiedlung auf ca. 35 ha würde eine Beschränkung auf das „Pütnitzer Dreieck“ ermöglichen. Diese Beschränkung würde insbesondere den beachtlichen denkmalpflegerischen Belangen entgegenkommen. Zur Umsetzung eines touristisch vermarktungsfähigen und wirtschaftlich machbaren Ferienparks ist

aber ein Ferienhausbereich in der laut Unternehmenskonzept geplanten Größe von mit ca. 650 vermietbaren Einheiten erforderlich. Bei Berücksichtigung vorstehender Kapazität, überwiegende Beschränkung auf produktgerechte, kleinere Hausgruppen und Berücksichtigung gliedernder Grünzäsuren von 50 bis 70 m zur Sicherstellung der Anmutung einer Urlaubslandschaft, ist eine Flächengröße alleine für den Ferienhausbereich von mindestens 85 ha erforderlich.

3. Planungsalternativen mit grundsätzlich anderer Flächenaufteilung, insbesondere betreffend des Ankerprojekts Ferienpark.





Das vom Vorhabenträger verfolgte Konzept bedingt für die Ferienanlage eine zusammenhängende Fläche. Im Ergebnis einer Evaluation bisheriger vergleichbarer Projekte sind die zurückzulegenden Laufwege zu maßgeblicher Sport-, Freizeit-, Gastronomie- und Ladeninfrastruktur im Kern der Anlage zu begrenzen, ansonsten findet das Angebot bei den Gästen keine Akzeptanz und ist damit auch nicht marktfähig. Eine Einbeziehung des durch die großen Montagehallen geprägten Bereichs in den Ferienpark kommt nicht in Betracht, da die Nachnutzung der Hallen ein grundlegender Bestandteil der Projekte Technikmuseum und Freizeitpark ist und beide Vorhaben zudem direkte Wasseranbindung erfordern.

Grundsätzlich machbare Alternativen



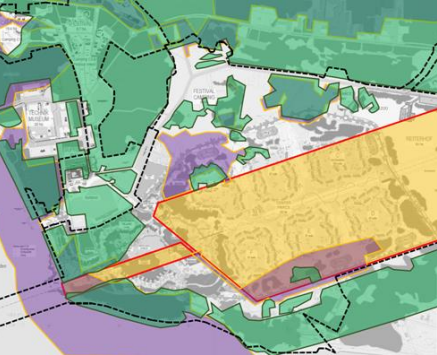
Im Ergebnis lässt sich die für die Realisierung des Ferienparks benötigte zusammenhängende Fläche damit nur im Bereich des zentralen Flugfelds oder unter Inanspruchnahme der nördlich, nordwestlich oder südlich angrenzenden Flächen, herstellen. Daneben ist noch zu untersuchen, ob Teilvorhaben, hier insbesondere der Campingplatz sich auf anderen, ggf. geeigneteren bzw. konfliktärmeren Flächen realisieren lassen.

Die damit verbleibenden grundsätzlich machbaren Alternativen sind in anschließender Tabelle hinsichtlich der jeweiligen Vor- und Nachteile vergleichend bewertet. Es werden Bewertungskriterien aufgerufen, die einerseits auch mit Blick auf das maßgebliche Planungs- und Umweltrecht entscheidungsrelevant sind und andererseits die Unterschiede zwischen den Alternativen deutlich machen. Die zu Grunde liegenden Kriterien sind:

- Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- Forstwirtschaft / Wald(erhalt),
- Natur-, Artenschutz und Landschaftspflege,
- Immissionsschutz,
- Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks.

Planungsalternative	Ferienpark auf zentralem Flugfeld, Camping auf westl. Pütnitzer Dreieck (Abb. 13)	Ferienpark nördlich zentrales Flugfeld (Abb. 14)	Ferienpark südlich zentrales Flugfeld (Abb. 15)	Campingplatz in Waldlichtungen nördlich Technikmuseum (Abb. 16)
<p>Schematische Darstellung der Planungsalternative</p> <p>Abb. 9-12 Gegenüberstellung Anforderungen Natur-schutz, Forst u. Denkmalpflege</p>				
Kurzbeschreibung	<p>Das Kernvorhaben, der Ferienpark, nimmt die westliche und mittlere Fläche des zentralen Flugfelds ein. Ausgehend vom Hafen und anschließender Teichlandschaft im Westen, jeweils mit breitem Angebot an Ferienapartments, über das Zentralgebäude mit den Sport-, Freizeit- und gastronomischen Angeboten, folgt schließlich der Ferienhausbereich. Östlich anschließend folgt ein Reiterhof mit umfassender Reitinfrastruktur und Weidebereichen. Das am Standort bereits etablierte Technikmuseum soll zu einem modernen „Museum zum Anfassen“ mit zivilem Schwerpunkt weiterentwickelt werden und nutzt dazu, wie bisher schon, die 3 nördlichen Montagehallen und die umliegenden Freibereiche. Der daran anschließende Freizeitpark nutzt mit seinem umfassenden und allein stehenden Sport-, Erlebnis- sowie kulturellen Angeboten und dem zugehörigen Campingplatz die weiteren, durch die militärische Vornutzung geprägten Bereiche. Dabei werden die Sport- und Erlebnisangebote im Bereich der beiden südlichen Hangars realisiert. Der zugehörige Campingplatz wird direkt östlich des Freizeitparks im westlichen Teil des Pütnitzer Dreiecks untergebracht.</p>	<p>Das touristische Angebot und die Anordnung der Funktionsbereiche entsprechen weitgehend der vorgenannten Planungsalternative, allerdings wird abweichend davon die Ferienhausanlage im nördlichen Bereich des ehemaligen Flugfelds und auf daran nördlich und nordwestlich angrenzenden Waldflächen realisiert. Aufgrund der erforderlichen räumlichen Verbindung der Ferienhausanlage zum zentralen Infrastrukturgebäude wird letzteres gegenüber Alternative 1 nach Norden verschoben, was auch eine weiter nördliche Einordnung der Teichlandschaft und des Hafens jeweils mit Ferienapartments zur Folge hat. Im Gegenzug reicht die Fläche für den (Trend-)Sport und Erlebnispark vorgesehene Fläche nördlich davon nicht aus; der Freizeitpark muss auf eine externe Ausweichfläche, südlich von Teichlandschaft und Hafen, verlegt werden. Es kommt damit zu einer weiten Streuung der Einrichtungen. Zudem wird auch die Nachnutzung der Montagehallen 4 und 5 durch den Freizeitpark nicht mehr möglich.</p>	<p>Auch bei der 3. Planungsalternative entspricht das touristische Angebot dem Angebot den vorgenannten Planungsalternativen. Der Ferienpark wird südlich des Flugfelds, längs der südlichen Boddenküste realisiert. Aufgrund der funktionalen Verknüpfung mit dem Ferienpark muss auch der Hafen weiter nach Süden verlegt werden.</p>	<p>Das Kernvorhaben, der Ferienpark, nimmt, wie auch in Alternative 1 die westliche und mittlere Fläche des zentralen Flugfelds ein. Ausgehend vom Hafen und anschließender Teichlandschaft im Westen, jeweils mit breitem Angebot an Ferienapartments, über das Zentralgebäude mit den Sport-, Freizeit- und gastronomischen Angeboten, folgt schließlich der Ferienhausbereich. Östlich anschließend folgt auch hier der Reiterhof mit umfassender Reitinfrastruktur und Weidebereichen. Das am Standort bereits etablierte Technikmuseum nutzt auch hier den bisher schon beanspruchten Bereich der 3 großen nördlichen Montagehallen und die umliegenden Freibereiche. Der an den Freizeitpark angeschlossene Campingplatz ist aber abweichend nicht im Bereich des westlichen Pütnitzer Dreiecks untergebracht sondern auf den beiden Waldlichtungen nördlich des Technikmuseums, welche Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V darstellen.</p>

Kriterien d. Prüfung				
Baukultur, Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ bleiben erhalten. Dazu zählen: Westliche, Mittlere und Östliche Siedlung sowie nachfolgende, unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente: Die 5 ehemaligen Montagehallen, Kommandantur, Tower, exemplarisch geschützte Flugzeugbunker, die sowjetische und deutsche Landebahn und das sowjetische Ehrenmal. - Das ehemalige Flugfeld bleibt, was dessen nördliche und südliche Ränder betrifft, erkennbar, wenn auch durch den Campingplatz nicht mehr so deutlich nach Norden hin zu erfassen, wie bei einer völligen Freihaltung dieses Freiraums. - Die beiden Startbahnen bleiben als offene Korridore erhalten und durch die weitgehende „Nichtbebauung“ des „Pütnitzer Dreiecks“ und des östlichen Teils des zentralen Flugfelds bleibt die räumliche Weite des ehemaligen Flugfelds erlebbar. - Dennoch ist durch die erfolgende Ferienhausbebauung das zentrale Flugfeld nur noch eingeschränkt erlebbar. - Auch wenn das Zentralgebäude des Ferienparks westlich der ehemaligen sowjetischen Startbahn eingeordnet ist, wird die entsprechende Blickachse dennoch beeinträchtigt. - Durch weitgehenden Erhalt der umgebenen Waldflächen, insbesondere an der Südküste, ist eine gute Einbindung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 2 erhalten. - Das zentrale Flugfeld bleibt uneingeschränkt erhalten und erlebbar. - Die Blickachse in Lage der sowjetischen Landebahn in Richtung Bodden bleibt ebenfalls erhalten. - Die nördliche Abgrenzung des ehemaligen gesamten Flugfelds ist in Folge der unabdingbaren Ausdehnung der Ferienhausbebauung über das „Pütnitzer Dreieck“ hinaus nach Norden und Nordwesten nicht mehr wahrnehmbar. - Die Ferienhäuser rücken nahe an die unter Denkmalschutz stehende mittlere und östliche Siedlung heran und beeinträchtigen somit deren Ensemblewirkung. - Verdrängung erheblicher Teile des Freizeitparks in südliche Richtung bzw. dessen Komplettverlegung, ist eine Sanierung und Nachnutzung der unter Einzeldenkmalschutz stehenden Montagehallen 4 und 5 im Rahmen des vorliegenden Vorhabens nicht möglich; in Anbetracht des schlechten baulichen Zustands droht deren Totalverlust. - Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gestaltet sich ungünstiger als in Alternative 1, da die Verschiebung der Hafenapartments nach Norden und die Platzierung des Freizeitparks weiter im Süden einen längeren frei einsehbaren, bebauten Küstenstreifen zur Folge haben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit bleiben auch bei Alternative 3 erhalten. - Das gesamte Flugfeld bleibt in der ursprünglichen Form erhalten und erlebbar. - Die Blickachse in Lage der sowjetischen Startbahn in Richtung Bodden bleibt damit ebenfalls erhalten. - Durch weitgehende Unterbringung der Ferienhäuser an der Süd- und Südwestküste und der damit einhergehende Entfall des dort bestehenden Waldes wird das Orts- und Landschaftsbild allerdings erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung des Ferienparks wird sowohl von Süden als auch von Westen weit sichtbar sein, das bisher von den Waldbeständen bestimmte Landschaftsbild grundlegend geändert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentlichen Elemente unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütznitz“ bleiben, abgesehen vom zentralen Flugfeld, erhalten. Dazu zählen westliche, mittlere und östliche Siedlung sowie nachfolgende, unter Einzeldenkmalschutz stehenden Elemente: Die 5 Montagehallen, Kommandantur, Tower, exemplarisch geschützte Flugzeugbunker, die sowjetische und deutsche Landebahn und das sowjetische Ehrenmal. - Das ehemalige Flugfeld bleibt, was dessen nördliche und südliche Ränder betrifft, erkennbar, wozu auch das ganz frei von Bebauung bleibende „Pütnitzer Dreieck“ beiträgt. - Die beiden Landebahnen bleiben als offene Korridore erhalten und auch durch die Freihaltung des östlichen Teils des zentralen Flugfelds und ebenfalls des „Pütnitzer Dreiecks“ bleibt die räumliche Weite des ehemaligen Flugfelds erlebbar. - Dennoch ist durch die erfolgende Ferienhausbebauung das zentrale Flugfeld nur noch eingeschränkt erlebbar. - Auch wenn das Zentralgebäude des Ferienparks westlich der ehemaligen sowjetischen Landebahn eingeordnet ist, wird die entsprechende Blickachse dennoch beeinträchtigt. - Durch weitgehenden Erhalt der umgebenen Waldflächen, insbesondere auch an der Südküste, ist eine gute Einbindung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

<p> ■ Freizuhaltende Flächen Denkmalschutz ■ Waldbestand Forst ■ Hoher Raumwiderstand Artenschutz </p> <p>Abb. 12-14 Gegenüberstellung Anforderungen Natur-schutz, Forst u. Denkmalpflege</p>				
<p>Forstbelange, insbesondere Walderhalt</p>	<p>- In Anbetracht der Tatsache, dass große Bereiche des ehemaligen Militärflugplatzes Wald im Sinne von § 20 LWaldG M-V darstellen, ist zur Umsetzung der geplanten Tourismusentwicklung eine erhebliche Waldinanspruchnahme unvermeidlich. Durch Nutzung des waldfreien zentralen Flugfelds für den Ferienpark und des wenig bewaldeten „Pütnitzer Dreiecks“ für den Campingplatz wird, auch unter Berücksichtigung der Effekte der laufenden Planungsoptimierung, die Waldinanspruchnahme voraussichtlich unter das Niveau aus dem Raumordnungsverfahren (20,3 ha) gesenkt bzw. auf entsprechendem Niveau gehalten.</p>	<p>- Es erfolgt gegenüber nebenstehender Variante eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 65 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand bis zu 80 ha Waldinanspruchnahme insgesamt!</p> <p>- Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind entsprechend größer als bei der Vorzugsalternative.</p>	<p>- Es erfolgt gegenüber der ersten Alternative eine zusätzliche Waldinanspruchnahme von ca. 85 ha, d. h. nach aktuellem Planungsstand über 100 ha Waldverlust insgesamt!</p> <p>- Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind entsprechend größer als bei der Vorzugsalternative.</p> <p>- Erhebliche Teile der Waldinanspruchnahme entfallen zudem auf Küstenschutzwald mit besonderem Schutzstatus, welcher auch nur durch Neuschaffung von Küstenwald kompensiert werden kann.</p> <p>- Die Flächen zur Neuschaffung von Küstenschutzwald sind beschränkt, sodass die erforderliche Kompensation sich schwierig gestaltet und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden ist.</p>	<p>- In Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere die für Freizeitpark mit zugehörigen Campingplatz vorgesehenen Flächen Wald im Sinne von § 20 LWaldG M-V darstellen, ist bei Umsetzung dieser Alternative eine erhebliche Waldinanspruchnahme von ca. 50 ha die Folge, d.h. voraussichtlich ca. 35 ha mehr als bei Alternative 1.</p> <p>- Durch die Nutzung des waldfreien zentralen Flugfelds für große Teile des Ferienparks wird einer noch weitergehenden Inanspruchnahme von Waldflächen aber entgegengewirkt.</p> <p>- Die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zum Waldersatz sind aber größer als bei der Vorzugsalternative.</p>
<p>Natur-/Artenschutz und Landschaftspflege</p>	<p>- Durch vorrangige Nutzung des weitend von Wald und geschützten Biotopen freien zentralen Flugfelds durch das größte Einzelvorhaben (Ferienpark), kann eine Nutzung des Waldbereichs südlich des Flugfelds und des naturschutzfachlich sensiblen südlichen Uferbereichs vermieden werden.</p> <p>- Zudem erfolgt, abgesehen von der einmal im Jahr stattfindenden Festivalnutzung, ein Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im mittleren und westlichen Bereich des „Pütnitzer Dreiecks“.</p>	<p>- Durch Bebauung des gesamten „Pütnitzer Dreiecks“ erfolgt ein zusätzlicher Verlust geschützter Biotope in einer Größenordnung von ca. 5 ha.</p> <p>- Die verstärkte Inanspruchnahme geschützter Biotope und zusätzlicher Waldflächen führt zu einem erheblich größeren Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes und entsprechend zu erheblich höheren Kompensationsanforderungen als bei Alternative 1.</p> <p>- Zudem erfolgt gegenüber Alternative 1 ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die potenziellen</p>	<p>- Vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pütnitzer Dreieck“.</p> <p>- Vorrangig durch Bebauung des direkten Uferbereichs erfolgt ein zusätzlicher Verlust geschützter Biotope in einer Größenordnung von gut 10 ha; dazu gehört auch der besonders sensible südliche Uferstreifen.</p> <p>- Aus gleichem Grund ist auch von einer stärkeren Beeinträchtigung des benachbarten Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ bzw. des BSG DE 1542-401 „Vorpom-</p>	<p>- Durch vorrangige Nutzung des weitgehend von Wald und geschützten Biotopen freien zentralen Flugfelds durch das größte Einzelvorhaben kann eine Nutzung des Waldbereichs südlich des Flugfelds und des naturschutzfachlich besonders sensiblen südlichen Uferbereichs vermieden werden.</p> <p>- Abgesehen von der Beeinträchtigung durch das einmal im Jahr stattfindende Festival, vollständiger Erhalt der Biotop- und Vegetationsstrukturen im Bereich „Pütnitzer Dreieck“.</p> <p>- Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin wird durch die Platzierung des Campingplatzes im westlichen Pütnitzer Dreieck die Uferzone nördlich des Technikmuseums entlastet; hier kann eine weitere Naturentwicklungsfläche geschaffen werden. - Durch die Bebauung des zentralen Flugfelds werden anders als bei den Alternativen 2 und 3 dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt. 	<p>Quartiere bzw. Lebensräume einer Reihe von Standardartengruppen; insbesondere bei Fledermäusen (Winterquartiere), Amphibien, beim Bockkäfer, bei Schmetterlingen und Brutvögeln (ggf. größerer Quartiersverlust).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Verlegung großer Teile oder gar des gesamten Freizeitparks an die südliche Boddenküste ist mit einem erheblichen zusätzlichen Eingriff in den Natur- und Artenschutz zu rechnen (siehe dazu auch Alternative 3). 	<p>mersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ auszugehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus gleichem Grund ist auch mit einer Kollision mit dem Wanderungskorridor des Fischotters zu rechnen. Hier wären zusätzliche Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes erforderlich. - Die verstärkte Inanspruchnahme des Uferbereichs, sonstiger geschützter Biotope und großer Waldflächen führt zu einem erheblich größeren Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung und entsprechend zu erheblich höheren Kompensationsanforderungen als bei Alternative 1. - Zudem erfolgt gegenüber Alternative 1 ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die Quartiere bzw. Lebensräume einer Reihe weiterer Standardartengruppen; insbesondere bei Fledermäusen (Winterquartiere), Reptilien, und Brutvögeln (größerer Quartiersverlust). Wahrscheinlich sind auch weitere Artengruppen betroffen, jedoch liegt bisher für diesen Bereich keine detaillierte Erfassung vor. 	<p>werden, anders als bei Alternative 2 und 3, dort ggf. vorkommende Arten, insbesondere Wiesenbrüter, beeinträchtigt.</p>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Haupteinfahrt Flughafenstraße und zum geplanten Sammelplatz für Freizeitpark und Technikmuseum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Verlegung der Ferienhaussiedlung bis nahe an die Flughafenstraße und den geplanten Sammelplatz heran, ist mit erhöhter Lärmbelastung gegenüber den Ferienwohnungen zu rechnen. - In diesem Zusammenhang werden zusätzliche lärmschützende Maßnahmen erforderlich. - Durch das erfolgende weitere Heranrücken der Ferienapartments im Bereich von Hafen und Teichlandschaft an Freizeitpark und Technikmuseum kommt es zu verstärkten Lärmbelastungen bzw. Schallschutzanforderungen. - Bei Auslagerung eines Teils des Freizeitparks nach Süden entsteht eine ungünstige Lärmbelastung gegenüber der Ferienhausbebauung von 2 Seiten, was weitere Schutzmaßnahmen erfordert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die größere Entfernung zwischen Sport- und Erlebnissbereich von den Ferienapartments im Bereich des Hafens und der Teichlandschaft erfolgt eine verbesserte Lärmvorsorge als bei den übrigen Alternativen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planungskonzept ermöglicht im Hinblick auf den Lärmschutz einen hinreichend großen Abstand der Ferienhäuser im Ferienpark zur Haupteinfahrt Flughafenallee und zum anschließend geplanten Sammelplatz für den Sport- und Erlebnisspark und das Technikmuseum.
Auswirkung auf Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks	<ul style="list-style-type: none"> - Diese Alternative erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bei teilweisem Erhalt des Gehölzbestands und Integration in das Planungskonzept können ggf. die Landschaftseinbindung und die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Freiräume der Ferien- 	<ul style="list-style-type: none"> - Die große Entfernung zwischen dem Zentralgebäude des Ferienparks, des Sport- und Erlebnissparks und dem Technikmuseum mindert die Attraktivität des Gesamtangebots ge- 	<ul style="list-style-type: none"> - Alternative 4 erfüllt sämtliche grundlegenden Anforderungen an erforderliche Flächengrößen sowie funktionale An- und Zuordnungen. - Zwischen den ständigen Nutzungen des

	<p>- Zwischen den ständigen Nutzungen des Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Campingbereichs sowie der Ergänzungsfläche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung. Diese räumliche Zuordnung ist für einen effizienten Betriebs von großem Vorteil.</p>	<p>haussiedlung noch verbessert werden (Integration von Bestandsgrün).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden und die damit ggf. einhergehende Verschiebung auch der Teichlandschaft und des Hafens beschränkt die Fläche des Sport- und Erlebnisbereichs des Freizeitparks; ggf. ist eine Ausgliederung eines Teils der Angebote erforderlich und damit eine funktional sehr nachteilige Zweiteilung bzw. eine komplette Verlegung der Freizeitparks nach Süden in den sensiblen Uferbereich. - Diese nachteilige Zweiteilung besteht dann auch für die Festival-Nutzung. - Selbst bei Verschiebung des Zentralgebäudes nach Norden ist der räumliche Bezug zum Ferienhausbereich nur bedingt gegeben. - Die Erschließungswege im Ferienpark werden gegenüber Alternative 1 verlängert, die Erreichbarkeit der einzelnen internen Ziele verschlechtert; die Marktfähigkeit des Produkts damit beeinträchtigt. - Bei Verlegung des Freizeitparks nach Süden entsteht eine große Entfernung zwischen diesem und dem Zentralgebäude des Ferienparks sowie dem Technikmuseum. Dies mindert die Attraktivität des Gesamtangebots gerade für Tagesgäste. 	<p>rade für Tagesgäste.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erschließungswege im Ferienpark, insbesondere zwischen dem Ferienhausbereich und dem Zentralgebäude werden verlängert, die Erreichbarkeit der einzelnen internen Ziele damit verschlechtert. - Die mit PKW anfahrenen Tagesgäste müssen entweder einen erheblich weiteren Weg vom Parkplatz zum Zentralgebäude zurücklegen oder die Zufahrtsstraße verlängert sich entsprechend. Die verkehrliche Erschließung kann zudem nur einseitig von Norden aus erfolgen. - Durch die teilweise gegebene Hanglage werden der bauliche Aufwand und damit auch die Bau- und Betriebskosten erheblich erhöht und die Anfahrt erschwert. - Aufgrund des Wanderungskorridors des Fischotters sind Nutzungsbeschränkungen in den Abend- und Nachtstunden erforderlich. - Aufgrund niedriger Geländehöhen im Bereich des Zentralgebäudes und der Teichlandschaft entstehen zusätzliche Anforderungen an den Hochwasserschutz. 	<p>Sport- und Erlebnisparks und des zugehörigen Camping-Bereichs sowie der Ergänzungsfläche für die Festivalnutzung besteht eine direkte räumliche Verbindung. Allerdings ist die Anordnung durch den zwischen Freizeitpark und Erlebniscamping liegenden Bereich des Technikmuseums nicht so optimal gelöst wie in Alternative 1.</p>
--	---	---	---	--

Fazit der Alternativenprüfung

Bei Alternative 1, der vorrangigen Nutzung des zentralen Flugfelds für die Funktionsbereiche bzw. die Bebauung des Ferienparks und des Reiterhofs sowie die Nutzung des westlichen „Pütnitzer Dreiecks“ für den Campingplatz kommt es durch teilweise Überbauung des Flugfelds und der Platzierung des Zentralgebäudes in der Achse der sowjetischen Startbahn gegenüber den anderen Alternativen, insbesondere den Alternativen 2 und 3, zu einer stärkeren Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütnitz“. Andererseits sind Maßnahmen, wie das Offenhalten der Korridore bei beiden Landebahnen an sich sowie des nördlichen und östlichen Teils des ehemaligen Flugfelds, die geplante Verknüpfung dieser Freiflächen zu einem erlebbaren großen Freiraum sowie die Sanierung der ehemaligen Flugzeughangars und weiterer, unter Denkmalschutz stehender Objekte zum Erhalt und zur Erlebbarmachung der Sachgesamtheit durchaus geeignet. Zudem ist Alternative 1 sowohl von der Waldinanspruchnahme her als auch vom natur- und artenschutzfachlichen Eingriff eindeutig die günstigste Lösung. Zudem ist die beste räumliche Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Bereich des Erlebniscampings sowie die kompakteste Organisation des Festivalbereichs noch ein Vorteil dieser Alternative.

Gleichzeitig lässt sich die aufgezeigte Planungsalternative 2 mit einer Unterbringung des Ferienhausbereichs auf dem nördlichen ehemaligen Flugfeld (Pütnitzer Dreieck) und den nördlich und nordwestlich angrenzenden Waldflächen auch nicht ohne Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit realisieren. So geht die Struktur und die Wahrnehmbarkeit der nördlichen Grenze des ehemaligen (Gesamt)Flugfelds samt der dort erhaltenen Rollbahn und der anschließenden Bunker verloren und die unter Einzeldenkmalschutz stehende Mittlere und die Östliche Siedlung werden durch das unmittelbare Heranrücken der Ferienhausbebauung in ihrer Erlebarkeit beeinträchtigt. Weiterhin führt die Umsetzung von Planungsalternative 2 gegenüber Alternative 1 zu einem wesentlich größeren Verlust an Waldfläche (ca. 65 ha mehr, d.h. nach aktuellem Planungsstand ca. 80 ha insgesamt). Zudem ist Alternative 2 mit in der Summe erheblich größeren nachteiligen Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz verbunden. Beim Immissionsschutz gestaltet sich Alternative 2 durch das Heranrücken der Ferienhäuser an die Hauptzufahrtsstraße und die ggf. auftretende Lärmbelastung von 2 Seiten für Apartments im Bereich von Hafen und Teichlandschaft und der entsprechend erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen, ebenfalls ungünstiger. Letztendlich birgt alternative 2 erhebliche Nachteile hinsichtlich Funktionalität und Attraktivität des Ferienparks. So ist infolge der nördlichen Verschiebung des Zentralgebäudes des Ferienparks die Entwicklungsmöglichkeit des Sport- und Erlebnisparks eingeschränkt und es ist zudem eine erheblich nachteilige Auslagerung einzelner Angebote erforderlich. Letzteres schränkt den permanenten Betrieb des Sport- und Erlebnisparks und dessen Attraktivität ein; gleiches gilt auch für die temporäre Festivalnutzung. Der räumliche Bezug der Ferienhausanlage zu den übrigen Teilen der Ferienanlage ist zudem nur noch eingeschränkt gegeben.

Planungsalternative 3 schließlich ist im Hinblick auf den Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. In der Kategorie Immissionsschutz lassen sich durch den größeren Abstand zwischen den Ferienapartments sowie Ferienhäusern von Center Parks und maßgeblichen Lärmquellen gegenüber Alternative 1 und mehr noch gegenüber Alternative 2 Vorteile verzeichnen. Funktional erheblich von Nachteil ist die große Entfernung der Sport-, Kultur- und sonstigen Freizeitangebote der verschiedenen Teilvorhaben zueinander, gerade für die Ansprache von Tagesgästen. Ebenso von Nachteil sind die verlängerten Wege innerhalb des Ferienparks sowie die baulichen und damit verbundenen finanziellen Mehraufwendungen durch die teilweise Realisierung in starker Hanglage. Entscheidend von Nachteil bei Alternative 3 ist aber der extrem hohe Eingriff in den

Waldbestand von voraussichtlich mindestens 100 ha insgesamt, wovon noch ein erheblicher Teil auf Küstenschutzwald mit besonderem Schutzstatus entfällt. Gleiches trifft auch für den Eingriff in Natur und Landschaft infolge der fast ausschließlichen Nutzung von Wald sowie des Uferstreifens und von weiteren geschützten Biotopen zu. Hier sind voraussichtlich sämtliche naturschutzfachliche Rubriken ganz erheblich betroffen, vom allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriff gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes über den Artenschutz und hier ist insbesondere die Beeinträchtigung des Fischotters zu nennen, den Biotopschutz, das Orts- und Landschaftsbild bis hin zu einer verstärkten Beeinträchtigung der beiden benachbarten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Aufgrund des ganz erheblichen Eingriffs in natur- und artenschutzrechtliche Belange, wie auch der ganz erheblichen Waldinanspruchnahme, kommt Alternative 3 in den Bereich von Vorhaben, für die sich grundsätzlich keine Umweltverträglichkeit mehr darstellen lässt.

Bei Alternative 4, der vorrangigen Nutzung des zentralen Flugfelds für die Funktionsbereiche bzw. die Bebauung des Ferienparks und die Nutzung der nördlichen bestockungsfreien Waldflächen für den Campingplatz, kommt es, wie in Alternative 1, durch teilweise Überbauung des Flugfelds und der Platzierung des Zentralgebäudes in der Achse der sowjetischen Landebahn gegenüber den anderen Alternativen zu einer stärkeren Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „ehemaliger Fliegerhorst Pütnitz“. Andererseits sind Maßnahmen, wie das Offenhalten der Korridore bei beiden Startbahnen an sich sowie des nördlichen und östlichen Teils des ehemaligen Flugfelds, die geplante Verknüpfung dieser Freiflächen zu einem erlebbaren großen Freiraum sowie die Sanierung der ehemaligen Flugzeughangars und weiterer unter Denkmalschutz stehender Objekte, zum Erhalt und zur Erlebbarmachung der Sachgesamtheit durchaus geeignet. Gegenüber Alternative 1 steht aber die erheblich größere Waldinanspruchnahme von insgesamt ca. 45 ha und die funktionale Anordnung des Freizeitparks zum zugehörigen Erlebniscamping sowie der Zuschnitt des Festivalgeländes ist nicht ganz so optimiert.

In Anbetracht des Ergebnisses, dass gegen Alternative 1 nur eine teilweise Beeinträchtigung des Denkmalschutzes und hier speziell der Entfall des freien zentralen Flugfelds steht und bei den Alternativen 2, 3 und 4 erheblich gewichtigere Nachteile in den Bereichen Forst und Walderhalt, Orts- und Landschaftsbild, Natur- und Artenschutz sowie Funktionalität, Attraktivität und Wirtschaftlichkeit des Ferien- und Freizeitstandorts stehen, ist Alternative 1 den anderen Alternativen vorzuziehen.

8. Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung, welche mit der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP vorbereitet wird, ist von nachfolgenden wesentlichen Auswirkungen auszugehen:

- Durch die hinzukommenden Sport-, Erlebnis- und kulturellen Einrichtungen wird das touristische Angebot in der Stadt Ribnitz-Damgarten und in der gesamten Tourismusregion erheblich verbessert, insbesondere was Angebotsvielfalt und Attraktivität betrifft. Durch das zusätzliche teilweise alleinstellende Sport-, Erlebnis- und Veranstaltungsangebot werden gezielt auch jüngere Urlauber angesprochen, eine Zielgruppe, die bisher in der Tourismusregion unterrepräsentiert ist. Zudem wird insbesondere mit dem Ferienpark ein wichtiger Beitrag in Richtung Saisonverlängerung und Ganzjahrestourismus geleistet.
- Die hinzukommenden Einrichtungen und Angebote verbessern zudem das Sport-, Freizeit- und kulturelle Angebot für die Wohnbevölkerung der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie derjenigen des räumlichen Einzugsbereichs. Dies trifft insbesondere für die kleineren Städte und Gemeinden abseits der Oberzentren Rostock und Stralsund zu.
- Laut „Auswirkungsanalyse Touristische Entwicklung Pütnitz“ (PROIFUND, 12.2020) werden die durch das Projekt gewonnenen zusätzlichen Übernachtungs-

gäste, aber auch Tagesgäste aus benachbarten Tourismusregionen, einen jährlichen Umsatzzufluss von insgesamt 49,8 Mio. € brutto für den Standort bewirken; dazu kommt noch ein Zufluss von 21,3 Mio. € brutto für externe touristische Einrichtungen in der Region. Dieser zusätzliche Umsatz stärkt letztendlich die Nachfrage bei Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen in der Region und verbessert die kommunalen Steuereinnahmen von Ribnitz-Damgarten und in der Tourismusregion insgesamt.

- Bei Umsetzung der geplanten Vorhaben ist laut v. g. Auswirkungsanalyse mit der Schaffung von 460 zusätzlichen Vollzeit Arbeitsplätzen, 120 davon außerhalb des Standorts, zu rechnen. Dies trägt langfristig zu einer Verbesserung des Angebots an dauerhafter, sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, insbesondere in Ribnitz-Damgarten selbst, bei. Bisher weist die Stadt einen deutlich negativen Pendler saldo auf.
- Das zusätzliche Angebot an qualifizierten, sozialversicherungsbeschäftigten Beschäftigungsverhältnissen bietet einen Anreiz gerade auch für jüngere Menschen, in der Region zu bleiben oder zuzuziehen. Dies wiederum wird dabei helfen, einem mittel- bis langfristigen Bevölkerungsrückgang und insbesondere der sich abzeichnenden Überalterung entgegenzuwirken.
- Infolge der zusätzlichen Beschäftigungsverhältnisse wird zudem die Kaufkraft in Stadt und Region gesichert bzw. gesteigert.
- Durch die hinzukommenden Beschäftigten wird eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum generiert. Dies ist durch Bereitstellung von Baugrundstücken in der kommunalen Planung und die Schaffung eines hinreichenden Angebots an Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau zu berücksichtigen.
- Die ebenfalls zusätzlich generierte Nachfrage nach Bildungs- und sozialen Einrichtungen ist bei der Bedarfsplanung für entsprechende Einrichtungen und Bereitstellung erforderlicher Flächen durch die Stadt zu berücksichtigen.
- Die Umsetzung der Vorhaben führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft selbst bei dem vorgesehenen, auf Eingriffsvermeidung bzw. Minderung abzielenden Planungskonzept. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.
- Ebenso werden Eingriffe im Bereich des Artenschutzes unumgänglich. Auch für diese Eingriffe sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.
- Es werden zudem Waldflächen in größerem Umfang, wobei es sich zum Teil um Küstenschutzwald handelt, entfallen. Vorstehender Verlust ist durch möglichst standortnahe Ersatzaufforstungsmaßnahmen auszugleichen.

Die Planungsauswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange werden im Rahmen der noch laufenden Umweltprüfung vertiefend untersucht und nach deren Abschluss im Umweltbericht zum B-Plan dargestellt.

9. Bilanz der Flächen

Nachfolgend eine Bilanz der Flächen zu den einzelnen vorgenommenen Darstellungen im Rahmen der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP.

Darstellung	Fläche in ha
Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO), davon	142,7
SO1 „Ferienpark“	81,8
SO2 „Hafen, maritime Touristik“	2,5
SO3 „Freizeitpark, Sport, Kultur“	15,5
SO4 „Handwerk und Kultur“	2,1
SO5 „Camping, Festival“	11,4
SO6 „Festival“	1,0
SO7 „Museum“	8,8
SO8 „Pferdesport u. ergänzende Freizeitangebote“	13,0
SO9 „Beherbergung“	0,5
SO10 „Tourismus, Kultur und Veranstaltungen“	4,0
SO11 „ruhender Verkehr, Festival“	1,4
SO12 „Badestelle“	0,7
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege, davon	6,1
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	5,2
Ruhender Verkehr	0,9
Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), davon mit Zweckbestimmung	62,6
„Landschaftsgrün“	30,3
„Landschaftsgrün und temporäres Camping“	16,4
„Denkmalschutz“	15,9
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB), davon mit Zweckbestimmung	6,4
„Hafen“	3,0
„Badestelle“	1,1
„Freizeitgewässer“, davon	1,8
„Speicherbecken“	0,5
Nachrichtliche Übernahme Flächen für Wald (§ 5 Abs. 4 BauGB)	78,4
Geltungsbereich gesamt	296,2

10. Umweltprüfung

Im Rahmen der V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Der FNP-Änderung und Ergänzung ist entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht als selbständiger Bestandteil der Begründung anzufügen, was nach Abschluss der Umweltprüfung erfolgt.

Eine wesentliche Aufgabe der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist es entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

In diesem Rahmen fand im April 2024 bereits ein Scoping-Termin zum weitgehend inhaltlich und räumlich mit vorliegender FNP-Änderung und Ergänzung kongruenten B-Plan Nr. 109 „SO Touristische Entwicklung Halbinsel Pütnitz“ statt, in dessen Ergebnis nach Eingang der Anregungen und Hinweise der für die Umweltfragen rele-

vanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt wurde.

Nachfolgende Tabelle gibt, darauf aufbauend, als Grundlage für entsprechende Äußerungen Auskunft über die Einschätzung der Stadt zu erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auch zur vorliegenden V. Änderung und I. Ergänzung der 3. Neubekanntmachung des FNP und darüber welche Fachgutachten, Fachplanungen und sonstige Informationen bereits vorliegen, aktuell erarbeitet werden bzw. noch ergänzend erarbeitet werden sollen:

Untersuchungsbedarf	Fachgutachten, Fachplanungen, weitere umwelt-relevante Informationen
<u>Schutzgut Mensch</u>	
Schallimmissionsschutz <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Ist-Situation – Ermittlung der Emittenten sowie der Immissionsorte auf Grundlage der für den Standort vorgesehenen Nutzungen und – deren Lärmauswirkungen auf die Umgebung – Vorschläge für Lärminderungs- und – Schutzmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> – Schalltechnische Untersuchung Freizeitpark Pütznitz (mit Erstbewertung zum seinerzeitigen Planungsstand (Stand 06/2022, vorliegend (vorl.)) – Ergänzende Schalltechnische Untersuchung unter Zugrundelegung der finalen Planung
Luftschadstoffe <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Ist-Situation anhand vorliegender Daten – Einschätzung der Auswirkungen durch die vorgesehenen Nutzungen und Erschließungsanlagen 	
Schadstoffbelastung der Bausubstanz <ul style="list-style-type: none"> – Darlegung der Ist-Situation – Darlegung der fachgerechten Entsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> – Begutachtung i.R.d. Begutachtung/Sanierungsplanung Altlasten
Freizeit, Erholung, Tourismus <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung des Tourismus- und Freizeitwerts des Standorts und dessen Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben 	<ul style="list-style-type: none"> – Projektbeschreibung der touristischen Vorhaben am Standort (teilw. vorliegend)
<u>Schutzgut Fläche</u>	
<ul style="list-style-type: none"> – Darstellung des Flächenverbrauchs für die am Standort vorgesehenen Nutzungen – Darlegung der Anstrengungen zur Begrenzung des Flächenneuverbrauchs 	
<u>Schutzgut Boden</u> <ul style="list-style-type: none"> – Ausgangslage hinsichtlich Bodenversiegelung und anthropogener Überformung – Darstellung der aktuellen Altlastensituation – Sanierungskonzept Altlasten – Darstellung der Kampfmittelbelastung – Beräumungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> – Fortschreibung Altlastenbegutachtung (in Arbeit) – Sanierungskonzept Altlasten (in Arbeit) – Ermittlung der Kampfmittelbelastung (in Arbeit) – Räumungskonzept Kampfmittel (in Arbeit)
<u>Schutzgut Wasser</u>	
Oberflächenwasser <ul style="list-style-type: none"> – Einfluss des Vorhabens auf das Oberflächengewässer Saaler Bodden / Ribnitzer See – Einfluss geplanter künstlicher Oberflächengewässer auf den Wasserhaushalt der Liegenschaft – Darlegung Hochwasser-/Sturmflutgefährdung – Darlegung der Einhaltung der Vorgaben der Wasser- 	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungskonzept: Lösung planungsrelevanter Fragestellungen zum Thema Wasser – Halbinsel Pütznitz 09/2022 (vorl.) – Ggf. Ausweitung der Aussagen zu Grundwasserangebot auf gesamtes Plangebiet – Machbarkeitsstudie zur Anlage eines Hafen und eines weiteren öffentlichen Wasserzugangs nördlich davon

<p>rahmenrichtlinie (WRRL)</p>	
<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung von Grundwasserverhältnissen und -Dargebot sowie – möglicher vorliegender Schadstoffbelastungen – Darstellung möglicher Gefährdungen hinsichtlich Schadstoffeintrag 	<ul style="list-style-type: none"> – Bearbeitungskonzept: Lösung planungsrelevanter Fragestellungen zum Thema Wasser – Halbinsel Pütznitz 09/2022 (vorl.) – Ggf. Ausweitung der Aussagen zu Grundwasserangebot auf gesamtes Plangebiet
<p><u>Flora</u></p>	
<p>Freilandflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Biotopstrukturen und der sonstigen naturräumlichen Ausstattung – Darstellung möglicher Verbundstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> – Biotoptypenkartierung einschließlich geschützter Biotope 10/2021 (vorl.) – Erfassung unter Schutz stehender Einzelgehölze 10/2021 (vorl.)
<p>Wald</p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung des Waldbestands hinsichtlich Umfang, Qualität und Status – Beeinträchtigung von Waldflächen und Waldfunktionen, dabei Darstellung der Planungsansätze zur Reduzierung der Waldinanspruchnahme – Kompensation der entfallenden Waldflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Waldbegutachtung, Ermittlung des Kompensationsanforderungs – Suche und Sicherung geeigneter Kompensationsflächen
<p><u>Fauna</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Aussagen über die vorkommenden Arten und insbesondere der besonders geschützten Arten – Darlegung der möglichen Beeinträchtigung der Arten und hier der besonders geschützten Arten durch die Planung 	<ul style="list-style-type: none"> – Kartierung der für den Standort relevanten Standardartengruppen (vorl.) – Artenschutzfachbeitrag – SPA-Verträglichkeitsprüfung – FFH-Verträglichkeitsprüfung
<p><u>Klima</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Aussagen zu Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und zu Maßnahmen der CO₂-Reduzierung – Aussagen zum Lokalklima und dessen möglicher Veränderung durch die Nachnutzung des Standorts – Aussagen zum Umgang mit weiteren Extremwetterereignissen (insbesondere Starkregenereignisse) 	<ul style="list-style-type: none"> – Energieversorgungskonzept für den Standort (in Arbeit) – Fachgutachten Regen, Schmutz und Trinkwasser (in Arbeit)
<p><u>Landschaftsbild</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Qualitäten des Landschaftsbildes einschließlich ggf. bestehender Vorbelastungen – Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild – Bei Erfordernis, Maßnahmen zur Verbesserung der Integration der durch den B-Plan begründeten baulichen Anlagen in das Landschaftsbild 	
<p><u>Sach- und Kulturgüter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung Denkmalwert der Sachgesamtheit – Darlegung möglicher Beeinträchtigungen des Denkmals durch die Planung – Darlegung Maßnahmen zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes – bestehende Bodendenkmale und möglicher Beeinträchtigung durch die Planung 	<ul style="list-style-type: none"> – Denkmalfachliche Begutachtung mit Darstellung des Denkmalwerts und Maßnahmen zur Berücksichtigung der Denkmalbelange (in Arbeit)
<p><u>Wechselwirkungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung der Wechselwirkungen bei Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter untereinander 	
<p><u>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach</u></p>	

<u>dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1a Abs. 6 a-d, i BauGB</u> – Darlegung, dass keine entsprechenden Gefahrenquellen bzw. Anfälligkeiten vorliegen	
---	--

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet West I“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 04.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss Nr. RDG/BV/BA-25/157/02****Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet West I“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

1. Die während der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet West I“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage vom 3. Dezember 2025 niedergelegten Behandlungsvorschlägen geprüft (Abwägungsprotokoll). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet West I“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bestehend aus den Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften mit Stand vom 3. Dezember 2025 als Satzung.
3. Die Begründung mit Stand vom 3. Dezember 2025 wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet West I“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

5. Mit der Bekanntmachung tritt die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Gewerbegebiet West I“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in Kraft.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 1 beinhaltet eine Festsetzung zu Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift, wonach nur Werbeanlagen für innerhalb des Geltungsbereiches ansässige Gewerbebetriebe zulässig sind. Diese Festsetzung war bereits Bestandteil des am 11.11.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1 und wurde auch in die Neuaufstellung von 2010 übernommen.

Bei der Umsetzung der Planung hat sich in Einzelfällen gezeigt, dass die bestehenden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unzureichend sind und im Sinne einer rechtssicheren Bauleitplanung nachjustiert werden sollten.

Im Rahmen der II. Änderung erfolgt mit einer ergänzten textl. Festsetzung Nr. 1.1 (Art der baulichen Nutzung) nunmehr rechtssicher ein Ausschluss von Fremdwerbeanlagen.

Im Rahmen der Auslegung des Entwurfes wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben. Die Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Grundsätzliche Bedenken zur Planung wurden nicht vorgetragen.

Letzte Beschlussfassungen:

Aufstellungsbeschluss: 06.08.2025 / 08.10.2025

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss: 08.10.2025

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	
Kosten:		€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:		€		

Anlage/n

1	II. Änderung B 1 Plan Entwurf (öffentlich)
2	Lageplan (öffentlich)

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" der Stadt Ribnitz-Damgarten

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1. Der Hauptausschuss der Stadt Ribnitz-Damgarten hat am 06.08.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des II. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2025 im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten Nr. 9/2025 ortsüblich bekannt gemacht .

2. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom beteiligt worden.

4. Der Entwurf der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I", bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen in der Zeit öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtlichen Stadtblatt der Stadt Ribnitz-Damgarten Nr./..... vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

6. Die Stadtvertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I", bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde in der vorliegenden Fassung am von der Stadtvertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Hiermit wird bestätigt, dass der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung mit dem vom Normgeber als Satzung Beschlossenen übereinstimmt.

Ribnitz-Damgarten, den L. S. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten Nr./..... vom ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, den L. S. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" der Stadt Ribnitz-Damgarten in der Fassung seiner Neuauufstellung, bekannt gemacht am 10.09.2010 im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten Nr. 09/2010, einschließlich seiner I. Änderung und I. Ergänzung, bekannt gemacht am 04.03.2013 im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten Nr. 03/2019, wird wie folgt geändert:

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)" wird folgende textliche Festsetzung Nr. 1.1 eingefügt:

"1.1 Ausschluss von Fremdwerbeanlagen (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Fremdwerbeanlagen unzulässig."

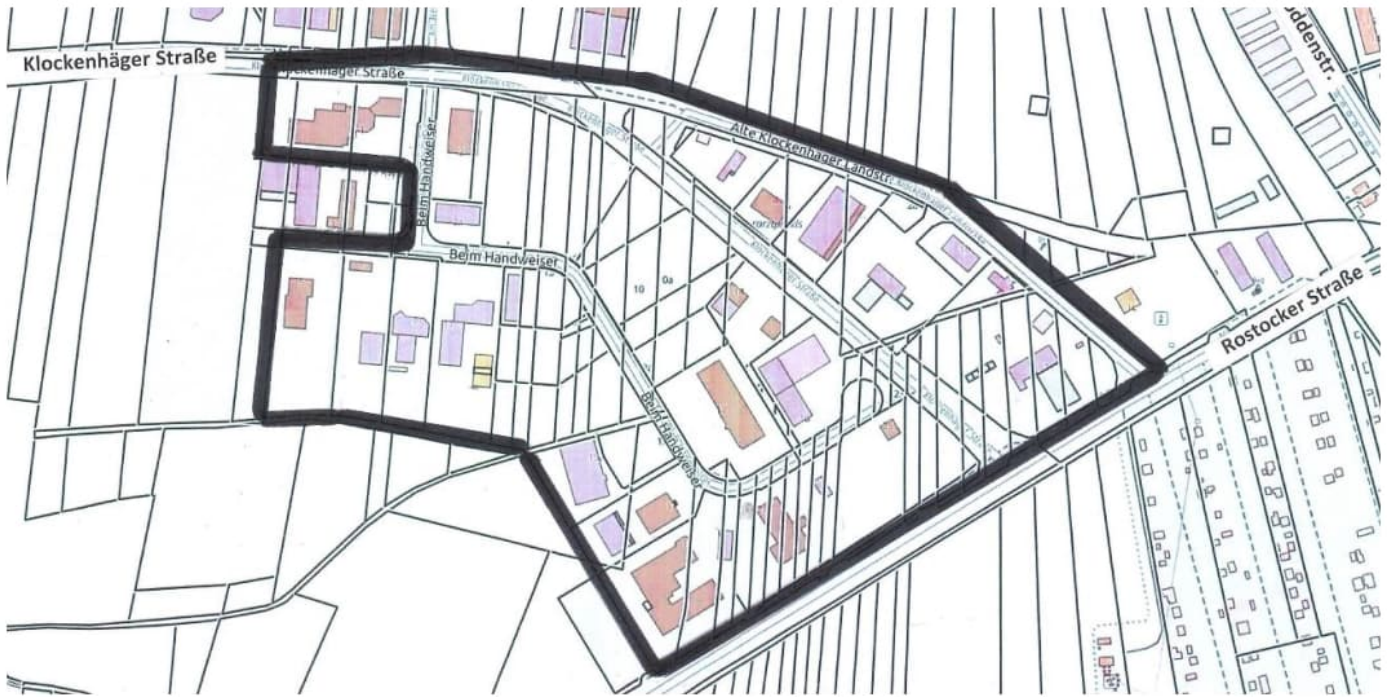
Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 "Werbeanlagen" gem. § 86 Abs. 1 LBauO M-V entfällt.

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung seiner Neuauufstellung bleiben von der II. Änderung unberührt. Die Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" der Stadt Ribnitz-Damgarten gilt damit in der Fassung seiner I. Änderung und I. Ergänzung sowie seiner II. Änderung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten vom folgende Satzung über die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I", bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

Stadt Ribnitz-Damgarten II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet West I" <small>Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB</small>	
Planung Dillmann Büro für Stadt- und Landschaftsplanung	
Stand September 2025	ENTWURF



Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Mischgebiet Lessingstraße"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	<i>Datum</i> 05.11.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss Nr. RDG/BV/BA-25/164****Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Mischgebiet Lessingstraße“**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

Folgende Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Mischgebiet Lessingstraße“, begrenzt:

- im Norden durch die Wohngrundstücke „Gotthold-Ephraim-Lessing-Straße 7 und 8“
- im Osten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 8 „Wohnbebauung Damgartener Chaussee“ (Theodor-Fontane-Straße)
- im Süden durch Anlagen der Deutschen Bahn
- im Westen durch das Bebauungsplangebiet Nr. 36, „Wohnbebauung Worth-Länder“ (Heinrich-Heine-Straße)

werden aufgehoben:

- Aufstellungsbeschluss Nr. 21/9.1 über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 16. Oktober 1991
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Nr. 30/6.1 über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 28. Oktober 1992
- Satzungsbeschluss Nr. 35/18.1 über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 12. Mai 1993

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Mischgebiet Lessingstraße“ war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Initiator und Bauträger war die Fa. Hauth GmbH. Das Planverfahren wurde aus verschiedenen (planungstechnischen) Gründen nicht abgeschlossen. Die Erschließung und Bebauung wurden trotzdem realisiert.

Hierzu bietet das BauGB entsprechende Möglichkeiten (§ 33 BauGB bzw. § 125 BauGB), welche hier Anwendung fanden.

Die Beschlussfassungen zum Bebauungsplan Nr. 9 können aufgehoben werden, da das sich das Wohngebiet nunmehr innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet und der § 34 BauGB Anwendung zur Anwendung kommt.

Eine Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt einschl. öffentlicher Widmung ist erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

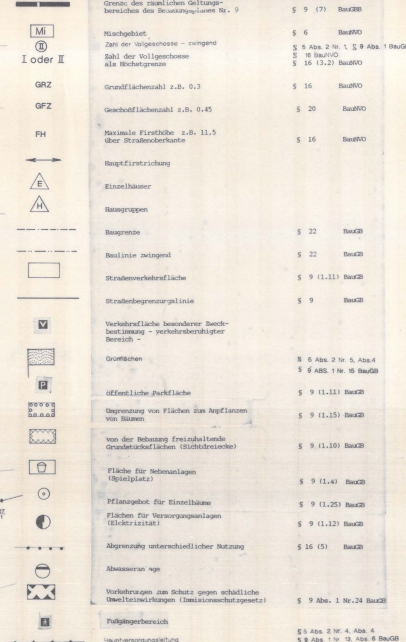
Anlage/n

1	B009_Lessingstraße (öffentlich)
---	---------------------------------

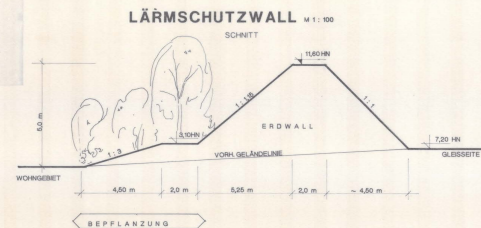
M 1 : 500

FESTSETZUNG

Aufgrund des § 10 des Bauplatzgesetzes in der Fassung vom 6. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885,1122), (bei Aufnahme Örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: * sowie nach § 83 der Bauordnung vom 29. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 9291)* wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Weiden in der Sitzung vom und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Wohngebiet Lessingstraße erlassen:



Flurstückes
Flurstückes
Flurstückes
Malkette
Aufschüttung



BEBAUUNGSPLAN NR. 9

LESSINGSTRASSE

RECEIVED: 2003 JAN 21 10:00 AM

oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, an.....
in.....(Zeitung oder amtliches Verköndungsblatt) - bei
der Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von.....
bis zum.....Aushang - ortstüblich bekannt gemacht worden

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 10.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-24/780/02****Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Entwurfsunterlagen der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom 11. November 2025 gebilligt und als Entwurf beschlossen.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.
3. Den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gleichfalls sind sie von der parallel durchzuführenden Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet auf elektronischem Weg zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Eine Neuausrichtung der Bebauung im Bereich des Kreisels Rostocker Straße / Körkwitzer Weg / Am See, als Pendant zum Gebäude der Wohnungsgenossenschaft (WG) am Bodden, ist bereits seit längerer Zeit eine Zielstellung in der Stadtplanung. Entsprechend wurde der Bebauungsplan Nr. 19 bereits im Rahmen einer IV. Änderung im Jahr 2010 geändert. Aus diesen Festsetzungen heraus wurde u.a. auch die Bebauung und Neugestaltung des Bürgermeistergarten entwickelt.

Nunmehr hat die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ auch das Grundstück „Rostocker Straße 9“ erworben und strebt unter Einbindung der angrenzenden Flurstücke eine Neubebauung des Bereiches an. Ziel ist ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit einer

gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss. Dieses bedingt eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung, um ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an diesem Standort zu ermöglichen. In das Planverfahren einbezogen wurde auf Antrag des Eigentümers auch das benachbarte Grundstück „Am See 50“ (ehem. Intershop / Videothek). Zielstellung ist ebenso die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, was auch für dieses Grundstück die Änderung des bislang festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltungsfestsetzungen bedingt.

Mit den Vorentwurfsunterlagen wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Wesentliche Bedenken seitens der Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden dabei nicht vorgetragen. Die Planunterlagen wurden u.a. in Bezug auf Aussagen zur Ver- und Entsorgung, Arten- und auch Immissionsschutz ergänzt. Im Rahmen der Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bisherige Beschlussfassungen:

Aufstellungsbeschluss: 28. Februar 2024

Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss: 24.04.2024

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:		€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:		€		

Anlage/n

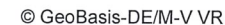
1	B-Plan 19 (öffentlich)
2	VII. Änderung B-Plan Nr. 19 - Vorentwurf der Satzung (öffentlich)



erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 22.01.2024

Nur für interne Zwecke!



VII. Änderung
Bebauungsplan Nr. 19
Stadt Ribnitz-Damgarten
Körkwitzer Weg“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 11.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss Nr. RDG/BV/BA-24/773/02**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die während der Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage vom 3. Dezember 2025 niedergelegten Behandlungsvorschlägen geprüft (Abwägungsprotokoll). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (textliche und gestalterische Festsetzungen - Teil B) mit Stand vom 3. Dezember 2025 als Satzung
3. Die Begründung mit Stand vom 3. Dezember 2025 wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss der I. Änderung und I.

Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

5. Mit der Bekanntmachung tritt die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“, Damgartener Chaussee, im Verfahren nach § 13 a BauGB in Kraft.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 95 ist am 06.03.2023 in Kraft getreten. Er schafft u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des NORMA sowie ein Wohngebiet mit ca. 25 Einzelhäusern (Bungalow-Typ). Es besteht für das Gebiet eine relativ hohe Immissionsvorbelastung, insbesondere ausgehend von der angrenzenden Bahnanlage. Demzufolge wurde im südlichen Teil des B-Planes Nr. 95 ein Schallschutzwall festgesetzt. Er stellt die Fortführung des westlich angrenzenden Walles dar, wobei der neue Wall aufgrund des definierten Bezugspunktes und des abfallenden Geländes eine Höhe von ca. 5 m erreicht. Darüber hinaus soll an der östlichen Plangebietsgrenze eine Schallschutzwand errichtet werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich gezeigt, dass die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzanlagen relativ hohe Kosten verursachen würde. Alternativen wurden geprüft, wobei der östlich angrenzende Grundstückseigentümer seine Bereitschaft erklärt, Flächen zur Verlängerung des Walls zur Verfügung zu stellen, so dass die Lärmschutzwand entfallen könnte. Auch würde bei Konkretisierung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen eine reale Wallhöhe von 3,50 m ausreichen, was auch den Festsetzungen zum westlich angrenzenden Bestandswall entspricht. Die v. g. Änderungspunkte bedingen eine Änderung und Ergänzung des bestehenden B-Planes Nr. 95.

Mit dem Entwurf der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 95 wurden die betroffenen Behörden / Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine und seitens der TöB / Behörden keine wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Bisherige Beschlussfassungen:

Aufstellungsbeschluss: 28. Februar 2025

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss: 8. Oktober 2025

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:	X	Nein:	
Kosten:	€		Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	RDG-1Änd-BP95-Plan-Entwurf_2025-09-15 (öffentlich)
---	--

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung nördlich des Ahornweges“, OT Klockenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	<i>Datum</i> 11.11.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Klockenhagen (Vorberatung)		Ö
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-25/166

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung nördlich des Ahornweges“, OT Klockenhagen

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die überarbeiteten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung nördlich des Ahornweges“ werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom 3. Dezember 2025 gebilligt und als Entwurf beschlossen.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Den betroffenen Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gleichfalls sind sie von der parallel durchzuführenden Auslegung des Satzungsentwurfes zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 110 ist die Schaffung von Baurecht für fünf Mehrfamilienhäuser und einem Einfamilienhaus. Geplant sind ca. 20 WE als Mitarbeiterwohnen. Eine Wohnbauentwicklung der Fläche entspricht den städtebaulichen Zielstellungen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Entwurf hat seit der Beschlussfassung vom 25. September 2024 umfangreiche Änderungen erfahren – im Ergebnis der letzten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie auch aus der Beteiligung der Fachausschüsse der

Stadtvertretung.

So erfolgt der Ausbau des bislang unbefestigten Teils des Ahornweges nebst einer Wendeschleife, welche auch für die Abfallentsorgung geeignet ist. Die Entwässerung des Plangebietes wird über einen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches anzulegenden Graben realisiert, der vom westlichen Bestandsgraben bis zum Sammelbecken nördlich des Katenfeldweges reicht und hier als Überlauf dient. Die Vorplanung hierfür befindet sich in Erarbeitung, wird im weiteren Planverfahren abgestimmt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Graben soll künftig dem Wasser- und Bodenverband zur Bewirtschaftung übergeben werden.

Betr. der umliegenden Straßen ist eine weitere Verkehrsberuhigung avisiert. Für den zwischenzeitlichen Bauverkehr konnte eine Lösung ohne Beeinträchtigung des Birkenweges vorabgestimmt werden.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB die Erschließung des Plangebietes dem Investor übertragen.

Bisherige Beschlussfassungen:

Aufstellungsbeschluss: 06. April 2022

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss: 25. September 2024

Beschluss Anwendung des Regelverfahrens: 26. Februar 2025

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:		€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:		€		

Anlage/n

1	Lageplan B 110 (öffentlich)
---	-----------------------------



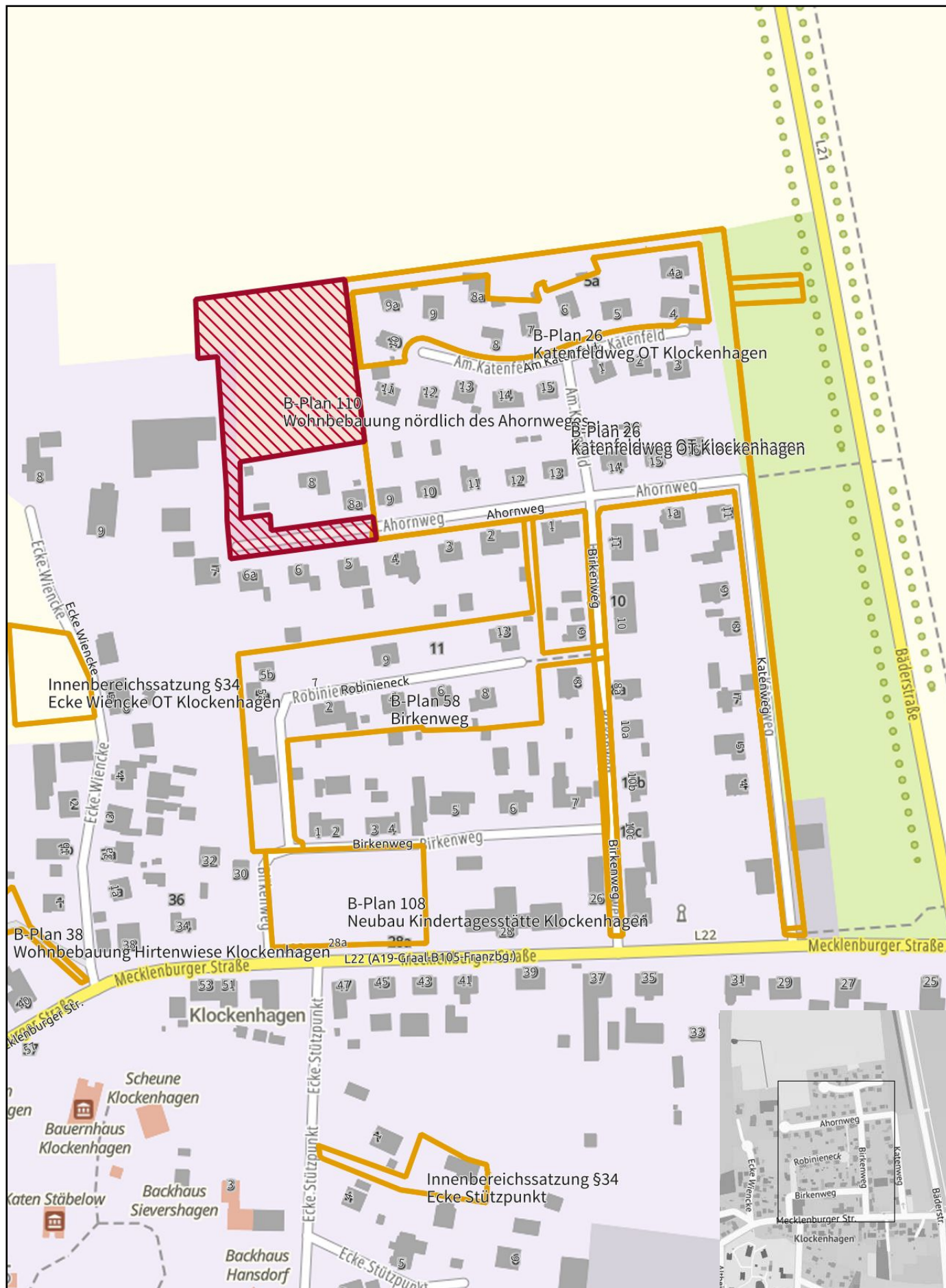
Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 11.11.2025

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Klockenhagen (132490)

Flur: 1

Maßstab dieses Auszugs: 1: 2500

Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“, im Verfahren nach § 13 a BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	<i>Datum</i> 06.11.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtausschuss Damgarten (Vorberatung)	24.11.2025	Ö
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	25.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.12.2025	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	10.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-23/668/01****Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“, im Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Stralsunder Chaussee“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom Oktober 2025 gebilligt und als Entwurf beschlossen.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.
3. Den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gleichfalls sind sie von der parallel durchzuführenden Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet auf elektronischem Weg zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Investor für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 ist die Fa. Protock. Die Firma hat bereits erfolgreich den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 94 „Wohnbebauung ehem. KVG Gelände“ entwickelt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als mehrgeschossige Quartiersbebauung,

insbesondere für junge Familien sowie Fachkräfte aus Gewerbe und Tourismus. Geplant sind insgesamt 70 WE.

Neben der Errichtung von Wohngebäuden sollen auf dem Vorhabengrundstück die Anforderungen des ruhenden Verkehrs durch die Ausweisung der erforderlichen PKW-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt abgesichert werden. Ergänzend wird die Gestaltung der Freianlagen auf ein hohes Maß an Aufenthalts- und Wohnqualität ausgelegt. Hierzu werden ein Spielplatz, parkähnliche Gehölzflächen in Kombination mit gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen und wichtigen Wegebeziehungen des fußläufigen Verkehrs in das Gesamtkonzept integriert.

Mit den Entwurfsunterlagen wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Wesentliche Bedenken seitens der Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden dabei nicht vorgetragen. Im Rahmen der Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben

Bisherige Beschlussfassung:

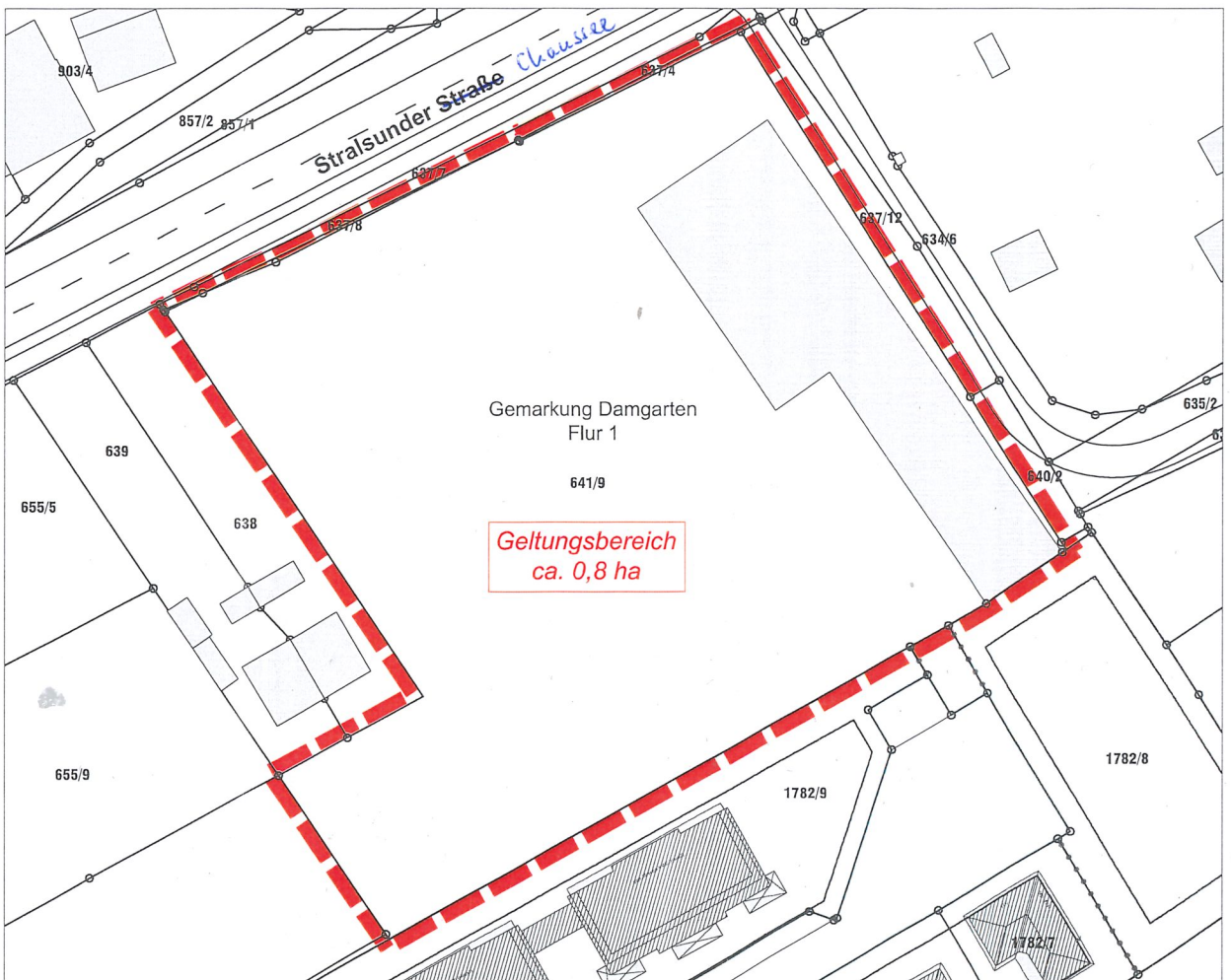
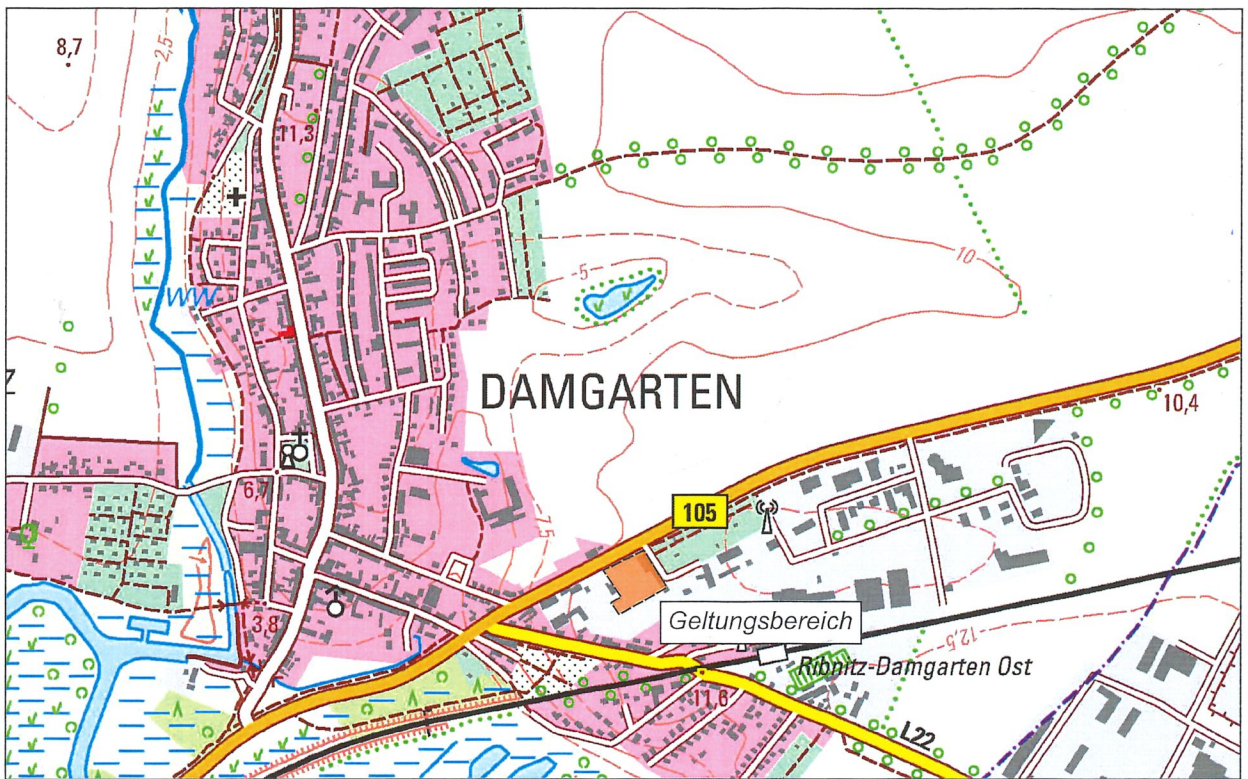
Aufstellungsbeschluss: 21. Juni 2023

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:		€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:		€		

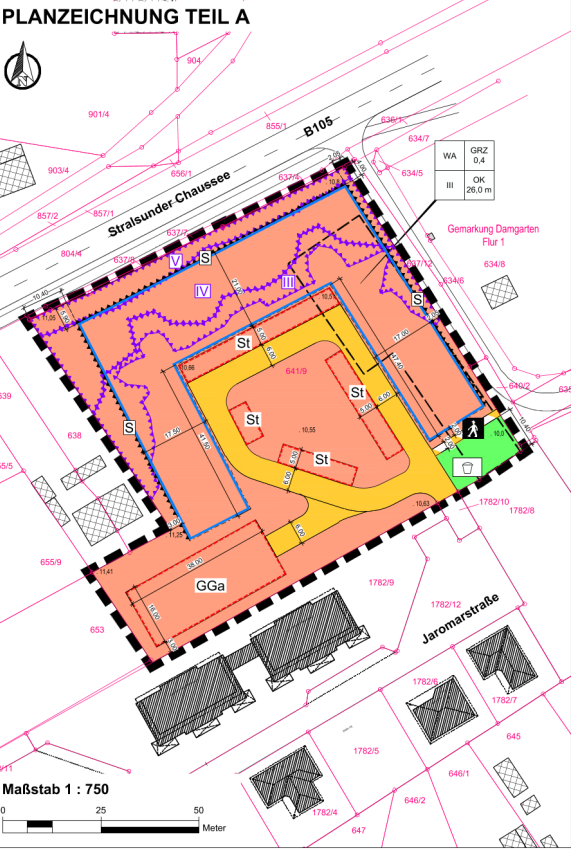
Anlage/n

1	20230607090106005 (öffentlich)
2	01 Bebauungsplan Okt.2025 (öffentlich)



SATZUNG DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "WOHNBEBAUUNG STRALSUNDER CHAUSSEE"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnbebauung Stralsunder Chaussee" der Stadt Ribnitz-Damgarten gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:



- Rechtsgrundlagen**
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - **Planzeichnungsverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 136)
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
 - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
 - **Hauptsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten** in der aktuellen Fassung

- Planzeichnenerklärung**
- I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 3 Abs. 1 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 26,0 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN in amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze**
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- private Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- private Grünfläche**
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Umgrünzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Zweckbestimmung: GGa Gemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrünzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- hier: III - IV Lärmpegelbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- hier: Immissionschutzanlagen erforderlich
- Bezug zur textlichen Festsetzung 3.2

- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Abbruch vorhandener baulicher Anlage**
- Bemaßung in Meter
- Flurstücksgrenze / Grenzpunkt / Flurstücksnummer
- vorn. Höhe in Meter über NHN in amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016
- Nutzungsschablone
- WA** **GRZ** 0,4
- II** **OK** 26,0m

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,8 ha. Er umfasst das Flurstücke 641/9 der Flur 1, Gemarkung Damgarten.

Plangrundlage

Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin

Lagebezug: ETRS89-UTM-33 (EPSG 25833); Höhenbezugssystem: DHHN2016

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

..... den

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Bekanntmachungsorgan der Bernsteinstadt, dem 'Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten', Nr. am

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am informiert worden.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) dem Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurden in der Zeit vom bis zum auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten (<https://www.ribnitz-damgarten.de/wohnen-und-wirtschaft/stadtentwicklung/oeffentlichkeitsbeteiligung/>) sowie im Bau- und Planungsportal M-V (<https://bplan.geodaten-mv.de/bplanportal/Bauleitpläne>) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Entwurfsunterlagen während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Ribnitz-Damgarten eingesehen werden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am durch Abdruck im Bekanntmachungsorgan der Bernsteinstadt, dem 'Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten' Nr. sowie auf der Homepage der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

6. Beteiligungen der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

8. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausfertigt.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

9. Bekanntmachung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den Siegel

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung sind unzulässig.

1.3 Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauGB und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauGB wird auf 6,0 m begrenzt.

1.4 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „GGA“ ist nur ein Parkhaus mit bis zu 70 überdachten und nicht überdachten Parkstellflächen und deren benötigten Zufahrten zulässig.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

2.1 Dacheneindeckungen von Wohngebäuden sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 1° bis 10° zulässig und müssen als harte Bedachung ausgeführt werden.

Ordnungsgewidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

3. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und V nur Schallschutzfenster mit lärmgeminderten Fensterlüftern zulässig.

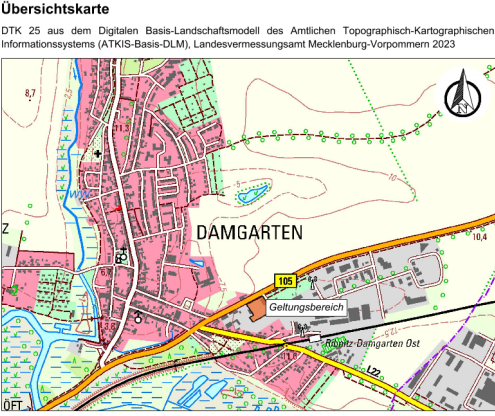
3.2 Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind schutzbedürftige Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) entlang der festgesetzten Linie S möglichst auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Stralsunder Chaussee/B105) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.


3.3 Die Nord- und Südfassade der unteren Parkebene des geplanten Parkhauses sind mit schalldämmenden Materialien mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens Rw' = 20 dB (z. B. Stahlblech, mind. 1 mm) dauerhaft und vollflächig zu schließen.

3.4 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:-


Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume ²⁾ und ähnliche Räume
I	< 55	30	30
II	55-60	30	30
III	60-65	35	30
IV	65-70	35	35
V	70-75	40	40

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.





Stadt Ribnitz-Damgarten
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
"Wohnbebauung Stralsunder Chaussee"
gemäß § 13a BauGB



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Entwurf - Stand Oktober 2025